

## **Felsőpáhok Község Önkormányzata**

### **8/2003. (VII.10.) számú rendelete**

#### **a lakások és helyiségek bérletéről, a lakbér mértékéről**

(egységes szerkezetben az 1/2004.(I.22.) számú rendelettel)

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: tv.) felhatalmazása alapján - az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére a következő rendeletet alkotja:

#### **I. rész**

#### **Általános rendelkezések**

##### **1.§**

Az önkormányzati lakások és helyiségek kezelését és a bérbeadói feladatokat (továbbiakban: bérbeadó) a képviselő-testület hivatala, a körjegyzőség látja el.

#### **Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei**

##### **2.§**

(1/ A bérbeadó - a törvényben illetőleg az e rendeletben meghatározott önkormányzati elhelyezési igények kielégítéséhez szükséges lakások kivételével - köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetőleg a megüresedett önkormányzati bérlakásokat.

/2/ A képviselő-testület az önkormányzat szervei, és az általa fenntartott intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében önkormányzati lakást biztosíthat szakember elhelyezése céljából (önkormányzati elhelyezési igény) határozott időre, vagy a munkaviszony fennállásának idejére.

/3/ A /2/ bekezdésben foglalt elhelyezési igény tárgyában a képviselő-testület esetenként dönt, és határozza meg a bérbeadás időtartamát, és feltételeit.

/4/ Pályázat útján önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.

/5/ A bérbeadó az üresen álló költségalapon meghatározott lakbérű összkomfortos bérlakásokra is köteles pályázatot meghirdetni.

/6/ A költségalapú bérlakások bérbeadásánál az induló licit összege az ilyen lakásokra a lakbérrendeletben megállapított havi lakbér.

##### **3.§**

/1/ A pályázati feltételeknek tartalmazni kell:

a.) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),

b.) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,

c.) a lakás lakbérének összegét,

d.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit, valamint

e.) a pályázat benyújtásának határidejét.

/2/ A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell azt is, hogy a szociális körülményei alapján rászorulóknak nem tekinthető pályázók közül az részesül előnyben, aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább 6 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.

##### **4.§**

/1/ A szociális körülményei alapján az a család (személy) tekinthető rászorulóknak - továbbiakban: rászoruló személy - akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott

- egy főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, és a

- létfenntartáshoz szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs, továbbá

-forgalomképes ingatlanulajdonnal nem rendelkezik, illetőleg ilyen 5 éven belül nem értékesített.

/2/ A rászoruló személynek bérbe adható lakás nagysága - a vele együtt költözők számától függően - a

következő:

2 személyig: 1 szoba

3-5 személyig: 2 szoba

5-nél több személy esetén: 2,5 - 3 szoba.

#### 5.§

/1/ A bérbeadó a lakás megüresedéséről, illetőleg új lakás használatba vételéről köteles a képviselő-testületet tájékoztatni és nyilatkozatot kérni arra vonatkozóan, hogy kíván-e a rendelet 2.§ /2/-/3/ bekezdésében foglalt jogával élni.

/2/ Ha a képviselő-testület a lakást (lakásokat) nem kívánja önkormányzati elhelyezési igény kielégítéséhez felhasználni, bérbeadó köteles az erről szóló döntést követő 15 napon belül a pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni, és hirdetményen közzétenni.

**/3/ A benyújtott pályázatokat a képviselő-testület bírálja el.<sup>1</sup>**

**/4/ A költségalapú bérlakásoknál azt a pályázót kell kiválasztani, aki a lakbér előzetes megfizetését a meghirdetett 6 havi összeghez képest hosszabb időtartamra vállalja.**

**/5/ A szociális alapon kiírt pályázatnál elbírálási sorrend:**

- **3 vagy többgyermekes családok,**
- **jövedelmi viszonyok,**
- **egyéb szociális, családi körülmények (súlyos fogyatékos, vagy tartósan beteg családtag, munkanélküliség, stb.)**

#### 6.§

/1/ A rászoruló személlyel megkötött lakásbérleti szerződés 5 évre megállapított határozott időre szólhat.

/2/ A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül meg kell állapítani, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.

/3/ A rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére, a lakásbérleti szerződést - a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül - újabb legfeljebb 5 évi időtartamra kell meghosszabbítani.

/4/ Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján nem minősül rászoruló személynek, akkor részére a bérbeadónak:

- másik önkormányzati lakás 5 évre történő bérbeadását kell felajánlania, ennek hiányában
- a bérelt lakásra kell a szerződést újabb 5 évi időtartamra meghosszabbítani.

### **Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása**

#### 7.§

/1/ A bérbeadó az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára csak a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján az általa meghatározott személynek (szervnek) és feltételekkel adhatja bérbé.

/2/ A képviselő-testület a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról a település lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából, esetenként dönt.

/3/ A képviselő-testület a /2/ bekezdésében említett döntése során azt is megjelöli, hogy a nem lakás céljára történő bérbeadás milyen időtartamra szól. A határozatlan időtartamú bérbeadás feltételeként a lakás pótlását, ennek módját és határidejét a bérlő részére előírhatja.

### **A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei**

#### 8.§

/1/ A bérbeadó bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére - a házastárs lakásba történő beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlőtársi szerződést köteles megkötöni.

/2/ A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője)

<sup>1</sup> A (3)-(5) bekezdést módosította az 1/2004.(I.22.) számú rendelet 1.§-a,

közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyes körülményeik indokoltá teszik.

/3/ A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke) valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársai szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- 14. életévét betöltötte, és

- a bérlővel a lakásban legalább 3 év óta együtt laknak.

/4/ A rászoruló személy részére bérbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a /2/ és /3/ bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakással rendelkezik.

/5/ A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt idegenforgalmi célokra, vagy nem lakás céljára hasznosítja.

### **A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei**

#### 9.§

/1/ Az e rendelet 3.§ /1/ bekezdés d) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a lakás helyreállításának költségeit,

- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint

- a munkálatok elvégzésének határidejét.

/2/ Az /1/ bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékének 70%-át - a lakás műszaki átvételét követő 8 napon belül - a bérbeadónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetni, míg a fennmaradó 30%-ot a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

/3/ Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

/4/ A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

/5/ Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a /4/ bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el a bérbeadó a szerződést a törvény 24.§ /1/ bekezdésének b) pontja alapján - felmondhatja.

#### 10.§

/1/ A bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, az e rendelet hatálybalépését követően bérbe adott lakások esetében, és csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.

/2/ A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az /1/ bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő - egy hónapra lebontott - és a lakbérekről szóló külön rendelet szabályai szerint kiszámított költségeit.

/3/ Ha a /2/ bekezdésben foglaltak alapján a bérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

#### 11.§

/1/ A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

/2/ A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését,

- a befejezés határidejét,

- költségeit, és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

/3/ A bérbeadó - a bérlő kérésére - csak a lakás rendeltetésszerű használatára alkalmassá tételéhez szükséges mértékben meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

/4/ Ha a számlákkal igazolt költség nem haladja meg az 500 ezer Ft értékhatárt, azt a bérbeadó - a /3/ bekezdésben foglaltak alapján - a munkák befejezését követő 30 napon belül egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni.

/5/ A /4/ bekezdésben megjelölt értékhatárt meghaladó költségek megfizetésének módjára és ütemezésére a megállapodásban foglaltak az irányadók.

/6/ A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakítása, korszerűsítése költségeinek 30%-át a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

#### 12.§

A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - a lakbérekről szóló külön rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

### A lakáshasználati díj

#### 13.§.

/1/ Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

/2/ A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen használat kezdetétől számított 6 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig - emelt használati díjat köteles fizetni.

/3/ A /2/ bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 7-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 2-szeres összege, 13-18 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 3-szoros összege, a 19. hónaptól kezdve a lakás lakbérének 4-szerese.

/3/ A bérbeadó a /2/ bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

### A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

#### 14.§

/1/ A bérlő, továbbá a bérlőtárs és a társbérlő a bérbeadó továbbá a másik bérlőtárs és társbérlő írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

- a házastársát,
- a gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyerekét),
- befogadott gyermekétől - az együttlakás ideje alatt, vagy azt megelőzően - született unokáját, valamint
- a szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).

/2/ A bérlő, továbbá a bérlőtárs, társbérlő kizárólag a polgármester - átruházott hatáskörben adott - hozzájárulásával fogadhatja be a lakásba:

- az /1/ bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
- élettársát, valamint
- testvérét.

/3/ A polgármester a bérlőtárs, a társbérlő előzetes írásbeli hozzájárulása esetén, a /2/ bekezdésben meghatározott hozzátartozói körbe tartozó személyek befogadásához a hozzájárulást köteles megadni.

#### 15.§.

A polgármesternek a befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a -16.§ /2/ bekezdésében említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

#### 16.§

/1/ Ha a házassági bontóperben meghozott jogerős bírói döntés alapján volt házastárs - saját elhelyezési kötelezettség nélkül - az önkormányzati lakás elhagyására köteles, részére a bérbeadónak másik lakást kell felajánlani.

/2/ Az /1/ bekezdésben említett másik lakás csak akkor adható bérbe, ha az elhelyezésre jogosult volt

házas társ a lakásra megállapított lakbér megfizetését vállalja.

/3/ A volt házas társat megillető lakás nagysága a következő:

1 - 3 személyig 1 szoba

3-nál több személy esetén 2 szoba

/4/ Ha a volt házas társ legalább egy kiskorú gyermekkel együtt költözik, kérésére - a /3/ bekezdésben foglaltaknak megfelelő - legalább félkomfortos lakást kell felajánlani.

#### 17.§

A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra - a bérleti jogviszony folytatási ellenében - tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

### **A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez**

#### 18.§

/1/ A bérbeadó a képviselő-testület előzetes egyetértésével adhat csak lakáscsere szerződéshez hozzájárulást, feltéve, hogy az önkormányzati lakás bérlője a lakást önkormányzati -lakás bérletére, vagy magántulajdonban lévő lakás tulajdonjogára cseréli, Egy lakás több lakásra is elcserélhető. A képviselő-testület előzetes egyetértése hiányában a lakáscsere szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni.

/2/ bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,

- a felek szándéka ténylegesen nem cserére, hanem önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,

- a bérlőkijelölésre, illetőleg az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

/3/ Ha a cserélő felek a szerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

/4/ A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő - a rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

/5/ A /4/ bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

### **Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

#### 19.§

/1/ A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50%-át a bérbeadó előzetes hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja.

/2/ A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

/3/ A lakás fizetővendéglátás céljára történő hasznosítására a rendeletnek az albérletre vonatkozó előírásai megfelelően irányadók.

### **A lakbérfizetési kötelezettség**

#### 20.§

/1/ Lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás (a lakás helyiségei) használatáért lakbért, a bérleti jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott - jogszabályban megállapított - külön szolgáltatásokért külön díjat köteles fizetni.

/2/ A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg: ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

/3/ Ha a bérlő a bérbeadóval külön megállapodásban a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése, vagy mérséklése ellenében egészben, vagy részben magára vállalta, a lakbérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

## 21.§

A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.

**A lakbér mértéke**

## 22.§

/1/ A lakbér mértékének biztosítania kell lakásfenntartási, valamint a lakásfelújítások költségfedezetét

/2/ A lakbér kiszámításánál figyelembe veendő alapterület meghatározásánál, a lakás alapadatait is tartalmazó nyilvántartási katon alapterületi méreteit kell figyelembe venni.

**/3/<sup>2</sup> A lakbér mértéke a lakás komfortfokozatát figyelembe véve az alábbi:**

<b>A lakás komfort fokozata</b>	<b>A lakbér összege összesen Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<b>összkomfortos</b>	<b>300</b>
<b>komfort I.</b>	<b>220</b>
<b>komfort II.</b>	<b>150</b>
<b>félkomfortos</b>	<b>100</b>
<b>komfort nélküli</b>	<b>50</b>

/4/ A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbére 700 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

/5/ A lakbér összege minden évben növelendő a KSH által közzétett inflációs ráta összegével.

## 23.§

/1/ A lakbért módosítani kell, ha a komfortfokozatban, alapterületében módosulás állt be.

/2/ Amennyiben a bérlő a lakást saját költségén lakbér beszámítási jog nélkül úgy alakítja, hogy területe nő, vagy komfortfokozata emelkedik, e címen a lakásbérleti szerződés időtartama alatt a lakbér nem módosítható.

## 24.§

A lakbérék komfort-fokozat szerinti kategóriáit az alábbiak szerint kell megkülönböztetni:

- a.) összkomfort (közművesített, villany, víz, szennyvízelvezetés, melegvíz, központi fűtés)
- b.) komfort I. (egyedi gázkonvektorral fűtött, gáz, vagy elektromos boylelrel felszerelt)
- c.) komfort II. (más egyéb fűtémódú komfortos lakás)
- d.) félkomfortos (nincs melegvíz-szolgáltatás)
- e.) komfort nélküli (lakáson kívüli WC, egyedi fűtémód, vízvételi lehetősége biztosított)

## 25.§.

/1/ E rendelet – a /2/ bekezdés kivételével - 2003. augusztus 1-én lép hatályba.

/2/ Jelen rendelet 22.§. /3/ bekezdésben foglalt lakbéreket 2004. január 1-től kell alkalmazni.

/3/ Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérének mértékéről szóló 6/1998.(IV.1.) számú rendelete 2003. december 31-én hatályát veszti.

**Dr. Horváth Éva**  
Körjegyző

**Németh Sándor**  
Polgármester

Kihirdetve: 2003. július 10.

**Dr. Horváth Éva**  
Körjegyző

<sup>2</sup> módosította az 1/2004.(I.22.) számú rendelet 2.§-a, hatályos 2004.01.01-től