

## **Tüskevár község Önkormányzata Képviselő-testületének**

### **11/2009.(X. 14.) rendelete**

#### **az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Tüskevár község Önkormányzatának Képviselő-testülete „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban Ltv.) kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja

### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1 §.**

A rendelet hatálya kiterjed Tüskevár község Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

/Az ön kormányzat tulajdonát képező, lakás és nem lakás célú helyiségek listáját a Rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza./

### **II. FEJEZET**

#### **A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTÉNEK FELTÉTELEI, A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI**

##### **2 §.**

#### **A lakások bérbeadásának jogcímei és a bérbeadás feltételei**

A lakások bérbeadásának jogcímei:

- a./ szociális alapon történő bérbeadás
- b./ közérdekű célú bérbeadás (szolgálati lakás bérbeadása)
- c./ költségelvű bérbeadás
- d./ piaci alapon történő bérbeadás

##### **3 §.**

(1) A bérbeadó köteles meghirdetni /helyben szokásos módon/ az üresen álló, illetőleg a megüresedett önkormányzati bérlakásokat, amennyiben azt a Képviselő-testület más célú hasznosításra nem jelölte ki, valamint nem tartozik a 2 §. b./ pontban meghatározottak hatálya

alá.

- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
- a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát
  - a bérbeadás jogcímét
  - a bérleti díjat
  - a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját
  - a lakás megtekintésének időpontját
  - a pályázat eredményének közzéi módját és időpontját
  - a pályázat elbírálásának szempontrendszerét.
- (3) A pályázó pályázatát a pályázati kiírásnak megfelelően, írásban nyújthatja be.
- (4) A pályázók közül a nyertes pályázót az (5) bek. alapján a Képviselő-testület választja ki.
- (5) A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és családja
- a./ lakhatási körülményei
  - b./ jövedelmi viszonyai
  - c./ vagyon viszonya
  - c./ egészségügyi állapotuk
  - e./ gyermekek száma
  - f./ együtt lakók száma

#### 4 §.

##### **A szociális alapon történő bérbeadás feltételei**

- (1) Jövedelmi viszonyai alapján önkormányzati tulajdonú lakás szociális alapon történő bérbevitelére igényt nyújthat be az
- a./ akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének
    - családban élők esetén 250%-át
    - gyermekét egyedül nevelő szülő esetében a 300%-át
    - gyermektelen, fiatal házaspár egyedül élő személy esetében a 350%-át nem haladja meg,
  - b./ akinek, illetve a vele együttköltözőknek a tulajdonában, hasznélvezetében nincs a településen beköltözhető lakása, valamint
  - c./ akinek, illetve a vele együttköltözőknek a vagyona együttes forgalmi értéke nem haladja meg a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993 évi III. tv. 4 §. (1) bek. b) pontjában meghatározott mértéket,
  - d./ aki egyedülálló, és havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át.

#### 5 §.

##### **Közérdekű célú bérbeadás**

- (1) Az önkormányzat intézményeiben, a Körjegyzőségen, és a területi ellátási kötelezettség /egészségügyi,/ alapján közszolgálati, illetve közalkalmazotti munkaviszonyban álló dolgozók részére munkaviszonyukkal összefüggésben, a munkaviszony fennállásáig, elhelyezési igény

nélkül, szolgálati jelleggel bérebe adható az önkormányzati /szolgálati/ lakás.

(2) Az ön kormányzat tulajdonát képező, szolgálati lakásként nyilvántartott lakások listáját a Rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

(3) A szolgálati lakás kiutalásában a munkáltató javaslatára a polgármester dönt. Amennyiben a munkáltató a polgármester, abban az esetben a Képviselő-testület dönt.

## **6 §.**

### **A költségelven történő bérbeadás feltételei**

(1) Költségelven bérebe adandó lakásra pályázatot nyújthat be az, aki jövedelmi helyzete alapján szociális bérlakásra nem jogosult, és akinek, illetve a vele együttköltözőknek Tüskeváron tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető, lakhatásra alkalmas ingatlana.

## **7. §**

### **A piaci alapon történő bérbeadás feltételei**

(1) Piaci alapon bérebe adandó lakásra pályázatot nyújthat be az, aki szociális bérlakásra, költségelven bérebe adandó lakásra nem jogosult.

## **8. §**

### **A lakásbérleti jogviszony létrejöttének általános szabályai**

(1) A lakásbérleti jogviszony az önkormányzat és a bérlő között létrejött szerződéssel  
a.) a 2. § a.) c.) d.) pontban meghatározott bérbeadás esetén határozott időre, legfeljebb 5 évre,  
b.) a 2. § b.) pontban meghatározott bérbeadás esetén az 5 § (1) bekezdésében meghatározott munkaviszony fennállásáig létesíthető.

(2) A 3 § (3) bekezdésben meghatározott nyertes pályázó a lakás bérbeadására vonatkozó értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérleti szerződést megköti és a bérleménybe a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül beköltözik.

(3) Amennyiben a nyertes pályázó a (2) bekezdésben meghatározott határidőben alapos indok nélkül nem köti meg a bérleti szerződést, a soron következő pályázóval kell bérleti szerződést kötni, amennyiben a Képviselő-testület a soron következő pályázót megjelölte.

(4) A Ltv. 32 § (3) bekezdésében meghatározott személyekkel - kérelmükre - akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt költöznek és életvitelszerűen együtt laknak.

(5) A bérleti jogviszony újabb határozott időre - maximum 5 év - mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő a jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíteti és a bérbeadás feltételei fennállnak.

**9 §.****Önkormányzati bérlakásba történő befogadás szabályai**

- (1) A bérlő a Ltv. 21 §. (2) bekezdésben meghatározott személyen kívül a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával csak hozzátartozóit fogadhatja be, amennyiben ezek
- Tüskeváron állnak munkaviszonyban és nem rendelkeznek Tüskeváron beköltözhető ingatlannal,
  - gondozást igénylő, fogyatékos személyek.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott befogadást a befogadó bérlő köteles a Kőrjegyzőségeen kérelmezni és ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalni arra nézve, hogy amennyiben a befogadás oka megszűnik, azt 8 napon belül bejelenti, illetőleg a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadó bérlőkkel együtt a befogadottak is elhagyják a bérleményt.

**III. FEJEZET****BÉRBEADÓI, BÉRLŐI JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK****10 §.**

- (1) A bérbeadó és a bérlők a Ltv.-ben meghatározottak szerint jogosultak, illetve kötelesek jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére.
- (2) A Kőrjegyzőség köteles minden naptári évben legalább egy alkalommal /de szükség szerint/ – a bérlő előzetes kiértékelése mellett - a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni. Az ellenőrzést a bérlő tűrni köteles.
- (3) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő, a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát írásban a Kőrjegyzőségeen köteles bejelenteni.
- (4) A bérlő különösen indokoltan van távol, ha arra
- egészségügyi ok
  - munkahely megváltozása
  - tanulmányok folytatása
  - közeli hozzátartozó tartós ápolása gondozása miatt kerül sor.
- (5) Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott bejelentésének nem tesz eleget, illetve a két hónapot meghaladó távollét nem minősül indokoltnak a bérleti szerződés felmondásra kerül.
- (6) A bérlő a lakbért a tárgyhónapban egy összegben, legkésőbb a hónap 15 napjáig köteles megfizetni.

(7) A Ltv. 10 §. (3) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítése esetén a bérlő és a bérbeadó eseti megállapodása irányadó.

(8) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

#### **IV. FEJEZET**

##### **A LAKÁSBÉRLETI DÍJAK MÉRTÉKE**

###### **11. §**

(1) A lakásbérleti díjak mértéke a lakás komfortfokozata szerint került megállapításra, a 16/2008. II.28./ Képviselő-testületi határozat szerint.

(2) A bérleti díjak mértéke minden év január 1-jétől a szolgáltatási infláció mértékével emelkedik.

/A Rendelet 2. sz. melléklete/

#### **V. FEJEZET**

##### **A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE**

###### **12 §.**

(1) Lakásbérlet megszűnésére az Ltv. 23. §-a az irányadó, a szolgálati lakások esetében - a 23. §(2) bekezdése szerint - a feladatellátás megszűnését kell a lakásbérleti jogviszony megszűnésének tekinteni.

(2) Amennyiben a lakásbérlet közös megegyezéssel szűnik meg, bérbeadó sem pénzbeli térítést, sem cserelakást nem biztosít.

#### **VI. FEJEZET**

##### **AZ ALBÉRLET**

###### **13. §.**

(1) Önkormányzati lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhat.

(2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést is.

(3) A hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondás alapjául szolgál.

**VII. FEJEZET****ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYISÉGEK BÉRLETE****14. §.**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére - a törvényben foglalt eltérésekkel – a lakásbérlet szabályait megfelelően kell alkalmazni.
- (2) Az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségek /garázsok/ listáját a Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (3) A garázsok bérbeadása elsősorban a lakással együtt történik, de lehetőség van a garázs külön bérbeadására is, amennyiben a lakást bérlő erre nem tart igényt.
- (4) A garázsok bérleti díját a Rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

**VII. FEJEZET****A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE****15 §.**

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a döntés előkészítését és végrehajtását a Körjegyzőség végzi.
- (2) A lakások és helyiségek eladási árát igazságügyi értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület állapítja meg.

**16 §**

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a vevő részére - kérelmére – a 15. § (2) bekezdésben meghatározott vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt kell adni. A vevő a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni.
- (2) Részletfizetés esetén a vevő a Ptk. 231-232 §-ában meghatározott kamatot köteles fizetni.
- (4) A vételárhátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyezni.
- (5) Az önkormányzati lakások és helyiségek értékesítéséből befolyt vételárat az Önkormányzat köteles elkülönített számlán kezelni, és a számla egyenlegéről a képviselő-testületet tájékoztatni.

**IX. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**17. §**

(1) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző az SZMSZ szerint gondoskodik.

(2) A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

Túskevár, 2009. október 13.

Molnár Levente  
polgármester

Dr. Bíró Eszter  
körjegyző

Kihirdetve: 2009. október 14.

Dr. Bíró Eszter  
körjegyző

## 1. sz. melléklet

### Az Önkormányzati tulajdonát képező lakások, és nem lakás célú helyiségek

#### I. Önkormányzati lakások:

Lakás címe:	Nagysága	Komfortfokozata
<b><u>1. Szolgálati lakások:</u></b>		
Kossuth L.u. 80/I. Fogorvos részére	62 m <sup>2</sup>	összkomfortos
Kossuth L.u. 80/II. Védőnő részére	63 m <sup>2</sup>	összkomfortos
Rózsa u. 11. Háziorvos részére	100 m <sup>2</sup>	összkomfortos

#### **2. Egyéb bérlakások**

Kossuth L.u.38.	66 m <sup>2</sup>	komfortos
Kossuth L.u.40.	70 m <sup>2</sup>	komfortos
Kossuth L.u.42.	55 m <sup>2</sup>	komfortos

#### II. Nem lakás célú helyiségek, garázsok:

Kossuth L. u. 38.	16 m <sup>2</sup>
Kossuth L. u. 40.	22 m <sup>2</sup>
Kossuth L. u. 42.	22 m <sup>2</sup>
Kossuth L. u. 80/I.	16 m <sup>2</sup>
Kossuth L. u. 80/II.	16 m <sup>2</sup>
Rózsa u. 11.	12 m <sup>2</sup>



## 2. sz. melléklet

### **Az önkormányzati tulajdoni lakások és helyiségek bérleti díjai**

/16/2008. II.28./ Képviselő-testületi határozat szerint./

#### **I. Önkormányzati lakások:**

Összkomfortos lakás bérleti díja: 340 Ft/m<sup>2</sup>/hó

Komfortos lakás bérleti díja: 250 Ft/m<sup>2</sup>/hó

#### **II. Nem lakás célú helyiségek, garázsok bérleti díjai:**

Garázsok bérleti díja: 100 Ft/m<sup>2</sup> /hó