

## **Téglás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2006. (III. 29. ) rendelete a lakások és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről**

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenedésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

### **Általános rendelkezések**

#### **1. §**

- (1) A rendelet hatálya a Téglás Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat intézménye részére a feladatai ellátásához átadott helyiségekre, melyek bérbeadási feltételeit a költségvetési szerve önállóan határozhatja meg.
- (3) Önkormányzati lakás az önkormányzattal, illetve annak intézményével foglalkoztatási jogviszonyban álló személy részére szolgálati jelleggel, továbbá szociális rászorultság esetén szociális jelleggel biztosítható.
- (4) Az önkormányzat bérbeadói jogait a polgármester gyakorolja.
- (5) A bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérbeadásának feltételeit a bérlőkijelölési jog jogosultja határozza meg.

### **A lakásbérlet szabályai**

#### **2. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbe adó és a bérlő szerződése hozza létre.
- (2) Önkormányzati lakás bérbeadása határozott időre – legfeljebb 5 évre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig – történik.
- (3) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell:
  - a.) a lakásbérleti jogviszony időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételeket;
  - b.) a lakás alapterületét, helyiségeit és azoknak az egyéb helyiségeknek a használatát, amelyek a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódnak;
  - c.) a bérleti díj mértékét, annak fizetési módját és határidejét;
  - d.) a külön szolgáltatások körét;
  - e.) a lakás birtokba-adásának napját;
  - f.) a bérbe adó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
  - g.) a bérlő és a lakásba vele együtt költözők nevét és személyi adatait.
- (4) A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokba-adáskor felvett – a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását tartalmazó – leltár.
- (5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

### **Bérbeadói hozzájárulás**

#### **3. §**

- (1) A bérlő a szerződés megkötésekor bejelentett hozzátartozóin kívül a bérleményébe más személyt csak a polgármester engedélyével fogadhat be, azzal a feltétellel, hogy bérleti jogviszonyának megszűnésekor gondoskodik arról, hogy a befogadott személy a lakást elhagyja. Ez nem vonatkozik az Ltv. 21. § (2) bekezdésében megjelölt személyekre.
- (2) Bérlőtársi szerződés csak a bérlőkijelölési jog jogosultjának az engedélyével köthető.
- (3) A lakás egy részének albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha
  - a) a lakás a bérlő lakásigényét meghaladja, és az Önkormányzat részére kisebb cserelakást nem tud felajánlani, és

- b) a bérlő szociális helyzete alapján lakbértámogatásra lenne jogosult.
- (4) A bérlő a bérbe adóval kötött írásbeli megállapodás esetén jogosult a lakás komfortfokozatát növelő felújítási munkák elvégzésére, valamint a bérlő vállalhatja, hogy a lakást nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, az így felmerült költségek viseléséről a megállapodásban rendelkezni kell.
- (5) A bérlő a lakást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – az erről kötött megállapodásnak megfelelően – alakíthatja át, korszerűsítheti, úgy, hogy azzal a lakószobák száma nem csökkenhet. A kérelemhez csatolni kell az átalakítási tervet, a tervezett költségvetést.  
A lakás átalakításához korszerűsítéséhez abban az esetben adható meg a bérbeadói hozzájárulás, és vállalható a felmerült indokolt költségek viselése, ha a bérlő vállalja, hogy a kialakuló komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizeti a költségeinek megtérülését követően.
- (6) A (4)–(5) bekezdésekben meghatározott költségek átvállalása lakbérkedvezmény biztosításával történik az alábbiak szerint:
- a) a lakbérkedvezményt hónapokra számítva kell megállapítani, úgy, hogy az ne haladja meg a lakásért egyébként fizetendő lakbér 70 %-át.
- b) a szerződés megszűnésének eseteire vonatkozó térítési kötelezettségekről a megállapodásban kell rendelkezni.

#### **A szociális bérbeadás különös feltételei**

##### **4. §**

- (1) Szociális helyzetére tekintettel bérleti szerződés azzal a személlyel /személyekkel/ köthető, akinél az alábbi feltételek egyidejűleg fennállnak:
- a) az igénylőnek, vagy házas társának, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában vagy holtig tartó haszonélvezetében nincs beköltözhető lakás,
- b) családjában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a lakás bérbeadásakor nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét,
- c) nem rendelkezik a b) pontban meghatározott összeg százszorosát meghaladó mértékű ingatlan, vagy ingó vagyonnal.
- (2) A szociális rászorultság alapján bérbe adott lakásokra csak határozott időtartamú bérleti szerződés köthető. A határozott idő leteltét követően, amennyiben a bérlőnek nincs lakbérhátraléka és a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a szerződés újabb határozott időtartamra meghosszabbítható.

#### **A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó helyi szabályok**

##### **5. §**

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítés összege a bérlemény 1 évi lakbérének megfelelő összeg lehet.
- (2) Cserelakás felajánlásával történő közös megegyezésű szerződésmegszűnés, valamint cserelakás biztosításával történő bérbeadói felmondás eseteiben fizetendő térítési díj a két lakás 1 évi lakbére közötti különbségnek megfelelő összeg lehet.
- (3) Határozatlan idejű bérleti szerződés bérbeadói felmondása esetén a bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy cserelakás helyett a lakás 2 éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbent térítést fizet.
- (4) Jogcím nélküli használóval lakásbérleti szerződés akkor köthető, ha a bérbeadás feltételei rá is fennállnak.
- (5) A szolgálati jelleggel bérelt lakásban maradó, önhibáján kívül jogcímnélkülivé vált volt bérlő, illetőleg a bérlő halála után a vele együttlakó személy – amennyiben nincs máshol lakása – 1 szobás, komfortos lakásra tarthat igényt.

- (6) A szociális otthonból elbocsájtott és lakásáról, bérleti jogviszonyáról térítés ellenében az önkormányzat részére korábban lemondott személy a kifizetett térítési díj összegének visszafizetésével szerez jogosultságot elhelyezésre. A visszafizetésről – mely alól a képviselő-testület szociális rászorultsága esetén mentesítheti – megállapodást kell kötni.

### **A lakbér mértéke**

#### **6. §**

- (1) A lakbér havi mértéke:
- a) komfortos lakás esetén 233,-Ft/m<sup>2</sup>
  - b) félkomfortos lakás esetén 200,-Ft/ m<sup>2</sup>
  - c) komfort nélküli lakás esetén 150,-Ft/m<sup>2</sup>
- (2) A bérlő utólag, legkésőbb minden hó 10. napjáig az önkormányzat által a rendelkezésére bocsátott postautalványon köteles a lakbért megfizetni.
- (3) A bérlő a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 38. § (9) bekezdésére figyelemmel magalkotott – a helyi szociális juttatásokról szóló rendeletben rögzített – önálló ellátásként nyújtott, kiegészítő lakásfenntartási támogatásra való jogosultság esetén 10 % lakbértámogatási kedvezményre jogosult. Bérlőnek a jogosultsági időszakban a kedvezménnyel csökkentet összegű lakbért kell megfizetnie.

### **Lakáshasználati díj**

#### **7. §**

Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezésre nem tarthat igényt, a lakásra megállapított lakbérnek a lakáshasználat kezdetétől számított

- a) 3. hónap 1. napjától kezdődően 200 %-át,
- b) 9. hónap 1. napjától kezdődően 250 %-át,
- c) 12. hónap 1. napjától kezdődően 300 %-át köteles lakáshasználati díjként megfizetni.

### **A helyiségek bérbeadásának feltételei**

#### **8. §**

- (1) Helyiségbérleti szerződés csak határozott időre (legfeljebb 5 évre) köthető.
- (2) Ha a bérlő a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást végez, akkor a szerződés időtartama 10 évre terjedhet.
- (3) A bérleti szerződés lejártakor meghosszabbítható.
- (4) A helyiségbér mértékét a bérbeadó és bérlő megállapodása határozza meg.
- (5) Több igénylő/pályázó esetén:
- a) a vállalt bérleti díj összege,
  - b) a tevékenység közhasznú jellege,
  - c) a tevékenység helyi munkaerő-foglalkoztatási jellege
- alapján kell a bérlőt kiválasztani.
- (6) A helyiségbérleti jog cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejéből még fennálló időtartamot.
- (7) Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti vagy olyat, amelyhez a bérbeadó előzetesen hozzájárult.

## **A lakások elidegenítése**

### **9. §**

- (1) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) Az elidegenítésre kijelölt lakásokra szakértői forgalmi érték megállapítást követően lehet ajánlatot kérni.
- (3) Az elővásárlási jog és a pályázat alapján tulajdonjogot szerző személlyel az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.
- (4) Az elidegenítésből származó bevételeket az önkormányzat az e célra elkülönített számlán kezeli. Ezen összeget az önkormányzat kizárólag az Ltv. 62–62/B §-ában meghatározott célokra használhatja fel.

## **Elővásárlási joggal érintett lakások eladása**

### **10. §**

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlása esetén – a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján – az Ltv. 52. (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a képviselő-testület határozza meg.
- (2) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételár-előleg mértéke:
  - a) a vételár 20%-a,
  - b) amennyiben a vevő a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy kérelme alapján az előleget a polgármester csökkentheti, elengedheti.
- (3) A vevő kérelmére a vételár-hátralék megfizetésére 15 évi részletfizetést kell biztosítani.
- (4) A vételár-hátralék után fizetendő kamat mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.
- (5) Vételárengedmények:
  - a) ha a vevő a vételárát egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 25 % vételár-engedményt kell biztosítani,
  - b) 25 % vételár-engedmény annak a szociális bérbeadás feltételeinek megfelelő vevőnek is jár, aki a szerződéskötéstől számított 1 éven belül vállalja a vételár teljes összegének megfizetését,
  - c) amennyiben a vevő – a b) pontban nem szabályozott esetekben – 5 évnél rövidebb időtartamú részletfizetést vállal, 10 % vételár-engedmény illeti meg.
- (6) A vételár-hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennálló tartozás 10 %-át el kell engedni.

## **Az eljárás rendje**

### **11. §**

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre való kijelölését követően a jogosultak részére a polgármester 30 napon belül írásban ajánlatot tesz. Az ajánlat tartalma:
  - a) lakás vételára
  - b) a vételár megfizetésének feltételei,
    - ba) a szerződéskötéskor fizetendő vételár-előleg mértéke
    - bb) a kérhető részletfizetés időtartama, a kamat mértéke
    - bc) a vételárengedmény, vételár-hátralék megfizetésére biztosított kedvezmények
  - c) az ajánlati kötöttség időtartama
  - d) figyelemfelhívás arra vonatkozóan, hogy a határidő elmulasztása az ajánlat elutasításának minősül, és ez esetben a lakás kívülálló személy részére értékesíthető.
- (2) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézbesítéstől számított 30 nap.

## **Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása**

### **12. §**

- (1) Ha a lakásra elővásárlási jog nem áll fenn, illetőleg arról a jogosult lemondott, elidegenítése pályázat alapján történik.
- (2) A lakás vételárát a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján a képviselő-testület – az Ltv. 52. (1) bekezdésének figyelembevételével – határozza meg.
- (3) Szerződéskötéskor a vevő legalább a vételár 20 %-ának megfelelő vételár-előleget köteles megfizetni.
- (4) A vételár-hátraléokra részletfizetés legfeljebb 10 évre, a jegybanki alapkamat másfélszeresének megfelelő kamattal biztosítható.
- (5) A lakás pályázati úton történő eladásánál az elővásárlási jog jogosultjának nyújtott kedvezmények nem vehetők igénybe.

## **Helyiségek eladása**

### **13. §**

- (1) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A helyiség vételára a szakértő által megállapított forgalmi érték.
- (3) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételár-előleg mértéke a vételár 20%-a.
- (4) A vevő kérelmére a vételár-hátralék megfizetésére 10 évi részletfizetést kell biztosítani.
- (5) A vételár-hátralék után fizetendő kamattal mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.
- (6) Ha a vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 10 % vételár-engedményt kell biztosítani,
- (7) A vételár-hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennálló tartozás 10 %-át el kell engedni.
- (8) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére pályázati úton, kedvezmények igénybevétele nélkül történik.

## **A pályázati eljárás**

### **13. §**

- (1) A 12-13. §-okban megjelölt pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetőleg interneten a város weblapján kell közzétenni.
- (2) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.
- (3) A pályázat nyertese az a személy, aki szerződéskötéskor a vételár egyösszegben való megfizetésére, illetve a legrovidebb törlesztési futamidőre ajánlatot tesz.

## **Záró rendelkezések**

### **15. §**

- (1) E rendelet 2006. március 31-jén lép hatályba.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek jegyzékét az *1. sz. függelék*e tartalmazza.
- (3) A fentiekben nem részletezett kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

*T é g l á s, 2006. március 28.*

*Csobán József  
polgármester sk.*

*Vatai Imréné  
címzetes főjegyző sk.*

**ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK JEGYZÉKE**

	<i>Cím</i>	<i>alapterület</i>	<i>komfortfokozat</i>	<i>megjegyzés</i>
1.	<b>Téglás, Kossuth u. 35/A. sz.</b>	79 m <sup>2</sup>	komfortos	
2.	<b>Téglás, Kossuth u. 35/B. sz.</b>	79 m <sup>2</sup>	komfortos	
3.	<b>Téglás, Kossuth u. 74. sz.</b>	70 m <sup>2</sup>	komfortos	