

Csopak Község Önkormányzata
13/2002. (VIII. 14.) ÖKT. rendelete

a csopaki önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról¹

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Törvény) felhatalmazása alapján, a Csopaki Önkormányzat a tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. § A rendelet célja, hogy a Törvény, valamint a 15/2000. (VIII. 2.) ÖKT rendelettel módosított 4/1994. (VI. 7.) ÖKT rendelet szabályaival összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse a Csopaki Önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. § A rendelet hatálya a Csopaki Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) - ideértve a Törvény hatálybalépésekor szolgálati és bérlakásoknak minősülő lakásokat, és a szükséglakásokat - kiterjed.

I. FEJEZET

Az önkormányzati lakások bérletére, valamint a lakbérek mértékére vonatkozó előírások

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával az e rendeletben szabályozott kivételekkel a polgármestert bízta meg.

(2) Ahol a Törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a polgármester határozza meg.

(3) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(4) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.

(5) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.

(6) A bérbe adható önkormányzati lakás maximális nagysága a kérelmezővel együtt költöző családtagok számától függően:

1-2 fő esetén: 1,5 lakószoba

3 fő esetén: 2,5 lakószoba

4 fő esetén: 3,5 lakószoba

5 fő esetén: 4 lakószoba

6 vagy több fő esetén: 4,5 lakószoba.

¹ Egységes szerkezetben a 23/2002. (XI. 26.), a 18/2003. (XI. 15.), 9/2006. (III. 29.), 29/2010. (XII. 16.), 17/2011. (VII. 20.), 18/2011. (IX. 15.), 22/2011. (XI. 7.), 12/2014. (V. 30.), 7/2017. (IV.06.), 19/2022. (XI.30.) önkormányzati rendeletekkel. Hatályos: 2023.01.01-től

(7)² A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívására – írásban tájékoztatja.

(8)³ A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta ellenőrzi.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

4. § Az önkormányzati lakásokat

- a) szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén,
- c)⁴
- d) lakáscsere jogcímén,
- e) bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) bérlő-kiválasztási jog jogcímén,
- g) elhelyezési kötelezettség jogcímén lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

5. § (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a Törvény hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakásokat,

(2) A Törvény hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat hivatalával, intézményével áll köztisztviselői, közalkalmazotti vagy munkaviszonyban.

(3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) Az 5. § (3) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ha a közszolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony vagy a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő, legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakása.

(5) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az *1. számú melléklet* szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodájához kell benyújtani.

(6) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- ha a munkavállaló jelenleg súlyos lakáskörülmények között él,
- ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- ha a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,

² Megállapította a 9/2006. (III. 29.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2006. március 31-től.

³ Megállapította a 12/2014. (V. 30.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2014. május 31-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2003.(XI.15.)ÖKT sz. rendelet

- ha a munkavállaló a kérelem benyújtását megelőzően legalább egy éve áll az adott munkáltatóval közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonyban, illetve munkaviszonyban.

(7) A beérkező kérelmek alapján a polgármester dönt a bérlő személyéről. A benyújtott kérelmek elbírálásánál a jegyző véleményét ki kell kérni.

(8) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő házas társán, gyermekén és annak házas társán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házas társán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható és bérleti joga nem cserélhető.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással⁵

6. § (1) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján vagy nem szociális jelleggel történő bérbeadására pályázatot kell kiírni meglévő önkormányzati lakás megüresedése valamint felépülő szociális bérlakás jogerős használatbavételi engedélyének kiadása utáni 30 napon belül.

(2) A pályázatot a benyújtás határidejétől számított 30 napon belül, de legkésőbb az azt követő képviselő-testületi ülésen el kell bírálni.

(3) A bérbeadó a benyújtott pályázatokat e rendelet szabályainak figyelembe vételével köteles elbírálni.

A pályázati eljárás szabályai

7. § (1) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit - a jelen rendelet keretei között - a képviselő-testület határozza meg.⁶

(2)⁷ A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázati kiírást meg kell jelentetni az önkormányzat honlapján, a Csopek TV-ben és a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján.

(3) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a.) A bérbeadás jogcímét és az e rendeletben, valamint a képviselő-testület által meghatározott pályázati feltételeket⁸

b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám,

alapterület, komfortfokozat),

c) a lakbér összegét,

d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett

önkormányzati lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,

f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

g) az egyéb pályázati feltételeket.

⁵ Módosította a 18/2003. (XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

⁶ Módosította a 18/2003. (XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

⁷ Módosította a 17/2011. (VII. 20.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2011. július 21-től.

⁸ Módosította a 18/2003. (XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

- (5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) az e rendelet vonatkozó mellékleteiben szereplő személyes adatokat és személyi körülményeket, valamint
 - b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.
- (6)⁹ A bérlő személyéről a képviselő-testület dönt.

8. § (1) Szociális helyzet alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeknek megfelelnek.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(3)¹⁰ A (2) bekezdés szerinti szerződés lejártakor – a pályázati feltételeknek való megfelelés esetén – a Képviselő-testület egy alkalommal, további két évre szóló bérleti szerződést köt a bérlővel. E szerződés a lejáratára napján megszűnik, további meghosszabbításra nincs lehetőség.

(4)¹¹

(5)¹²

(6)¹³ Szociális helyzete alapján az a személy tekinthető rászorulóknak (továbbiakban: rászoruló személy) és ezen körülményei miatt az a nagykorú személy nyújthat be pályázatot szociális elhelyezést biztosító bérlakásra:

a) aki és vele életvitelszerűen együtt lakó Ptk. szerinti közeli hozzátartozói együttes egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeres összegét, és

b) a rászoruló személy és a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók a létfenntartáshoz szükséges mértéken felül nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja.

(7)¹⁴ A szociális alapú lakásbérletre pályázónak mellékelnie kell

(a) a saját és a vele együtt költözni kívánó, jövedelemmel rendelkező közeli hozzátartozó 30 napnál nem régebbi hiteles jövedelem igazolását

(b) nyilatkozatot a pályázó és a vele együtt költözni kívánó/k/ vagyoni helyzetéről

(8)¹⁵ A szociális elhelyezést biztosító bérlakások pályázati elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a pályázat kiírását megelőző 3 éven át életvitelszerűen Csopakon tartózkodott.

(9) Nem köthető bérleti szerződés azzal, aki

(a) e rendelet hatálybalépése után birtokháborítás (önkéntes beköltözés) révén költözött csopaki önkormányzati tulajdonú lakásba,

(b) aki szociális bérlakás pályázatát megelőzően bérlakásról vagy állami tulajdonban lévő bérlakásról pénzbírság ellenében lemondott, vagy az

⁹ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

¹⁰ Megállapította a 12/2014. (V. 30.) rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2014. május 31-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 17/2011. (VII. 20.) rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2011. július 21-től.

¹² Hatályon kívül helyezte a 17/2011. (VII. 20.) rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2011. július 21-től.

¹³ Módosította a 18/2003. (XI. 15.), majd a 18/2011. (IX. 15.) rendelet. Hatályos: 2011. szeptember 16-tól.

¹⁴ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

¹⁵ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

önkormányzattól bérlakását a 1993. Évi LXXVIII. törvény alapján kedvezményesen megvásárolta.

- (c) akinek maga, vagy vele együtt költöző családtagjai tulajdonában, haszonélvezetében lakás van, vagy lakásra – albérlet kivételével – bérleti jogviszonya áll fenn
- (d) aki a pályázat benyújtásánál szándékosan valótlan adatot szolgáltat, vagy a pályázat elbírálása szempontjából lényeges tény, körülményt elhallgat, egyéb módon a bérbeadó megtévesztésére törekszik, illetve az e rendeletben meghatározott adatok változásáról az önkormányzatot nem értesítette a pályázat elbírálásáig.

(10)¹⁶ A bérlő a szociális helyzetében történő változást 15 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak. Amennyiben a bérlő a szociális helyzetében beállt változás következtében már nem tekinthető a (6) bekezdés szerint rászorultnak, úgy a bérbeadó jogosult felülvizsgálni és felmondani a bérleti jogviszonyt a bérleti szerződésben meghatározott időtartam lejárta előtt.

9. § Önkormányzati lakás nem szociális jelleggel történő bérbeadásakor a bérbeadó a bérleti szerződést a bérlővel legfeljebb 5 évre köti.¹⁷

- (2)¹⁸
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)

Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén

10. § A bérbeadónak az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást meg kell tagadnia, ha

- a) az önkormányzati lakás feletti rendelkezési joga hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig, vagy
- b) a bérlőtárs(ak) hozzájáruló jognyilatkozatának hiányában, illetőleg
- c) ha a csere folytán bérlővé, bérlőtárssá válna az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlő, illetőleg bérlőtárs, tulajdonos vagy haszonélvező, az alábbi kivételekkel:

- a bérlővel együtt lakó házastársa,
- gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, nevelt gyermeke),
- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint
- szülője (örökbe fogadó, mostoha-, nevelőszülője).

11. § (1) Az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) a bérlő határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik,
- b) a cserélő felek a jogszabályi határidőn belül nem csatolják az alábbi iratokat:
 - az 1993. december 31. előtti lakáskiutalásoknál a kiutaló határozatot,
 - a lakásbérleti szerződést,
 - az adásvételi szerződést és a tulajdoni lapot, ha a lakáscsere-szerződéssel együtt tulajdonosváltás is van,
 - a lakáscsere-szerződést,

¹⁶ Megállapította a 12/2014. (V. 30.) rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2014. május 31-től.

¹⁷ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet

c) a bérlőnek lakás-használatbavételi díj tartozása, lakbértartozása vagy közüzemi díj hátraléka van, és felszólításra azt még nem fizette ki, kivéve, ha a másik cserélő féllel a tartozás átvállalásában írásban megállapodott,

d) a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terheesebb feltételeit nem vállalja,

e) a bérlővel költöző kiskorúak a lakáscsere alapján lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének.

(2) A bérbeadó az e rendeletben szabályozott eseteken kívül az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.

(3) Ha a bérbeadó az önkormányzati lakás elcseréléséhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit nem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

(4) A bérbeadó az önkormányzati lakás elcseréléséhez hozzájáruló nyilatkozatához 90 napig, illetve jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével - ha az önkormányzati lakást nem cserélik el - a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.

(5) A lakásokat akkor lehet elcserélni, ha mindegyik érintett bérbeadó hozzájárult a lakás, lakások elcseréléséhez.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

12. § Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Törvény 32. §-a alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérlő-kiválasztási jog jogcímén

13. § (1) Az önkormányzati lakásra jogi személy részére egyszeri bérlő-kiválasztási jog biztosítható.

(2) A bérlő-kiválasztási jog biztosítása történhet

a) pénzbeli térítésért,

b) kedvezményes összegű pénzbeli térítésért vagy ingyenesen.

(3) Ha az egyszeri bérlő-kiválasztási jog biztosítása jogi személyek részére pénzbeli térítésért történik, a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értéke legalább 50%-ának megfelelő összeg. A bérlő-kiválasztási jog biztosításáról a Képviselő-testület dönt.¹⁹

(4) Ha az egyszeri bérlő-kiválasztási jog biztosítására jogi személyek részére kedvezményes összegű pénzbeli térítésért vagy ingyenesen történik, a bérlő-kiválasztási jog kedvezményes vagy ingyenes biztosításáról a Képviselő-testület dönt.²⁰

(5) Bérlő-kiválasztási jog jogcímén önkormányzati lakásra csak meghatározott időre szóló bérleti szerződés köthető.

Önkormányzati lakások bérbeadása elhelyezési kötelezettség jogcímén

14. § (1) Ha a házassági bontóperben meghozott jogerős bírói ítélet alapján a volt házastárs - saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül az önkormányzati lakás elhagyására köteles - elhelyezésre tarthat igényt.

¹⁹ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

²⁰ Módosította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

(2) A bérbeadónak az elhelyezés során a volt házastárs részére legalább komfort nélküli és legfeljebb egyszobás másik önkormányzati lakást lehet biztosítani, amely a legszükségesebb bútortáának és felszerelési tárgyainak elhelyezésére alkalmas.

A bérlőtársi szerződés

15. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

16. § (1)²¹ Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodáján benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

Az albérletbe adás szabályai

17. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb egy évre, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával.

(2) Egyszobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(3) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodáján írásban kell benyújtani.

(4) Az albérlet jogcímen történő befogadáshoz való hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

A lakbér mértéke

18. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét az önkormányzati lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

(2)²² A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke

²¹ Módosította a 9/2006. (III. 29.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2006. március 31-től.

²² Módosította a 29/2010. (XII. 16.) és a 22/2011. (XI. 17.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. január 1-jétől.

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén:

800 Ft/m²/hó²³

b)²⁴

c)²⁵

A bérlő által fizetendő lakbér

19. § (1) A bérlő a 19. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével a jelen rendelet 18. §-a szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(2) A nem szociális jelleggel bérbe adott lakás bérlője a jelen rendelet 18. §-a szerint megállapított lakbér 200%-kal növelt összegét köteles megfizetni.

(3) A szolgálati lakás jelleggel bérbe adott lakás bérlője a jelen rendelet 18. §-a szerint megállapított lakbér 50%-kal csökkentett összegét köteles megfizetni.

(4) A bérbevétel időpontjában az 5 évnél nem régebbi önkormányzati lakás bérlője a 18.§ szerint megállapított lakbér 150%-kal növelt összegét köteles megfizetni.²⁶

Lakbértámogatás

20. §²⁷ (1) A szociális alapon bérbe adott lakások esetében az önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjére, a jogosultság feltételeire, a támogatás mértékére a felnőttkorúak pénzügyi, természetbeni és személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátásairól szóló 16/2005. (XI. 09.) rendelet helyi lakásfenntartási támogatás szabályai az irányadók.

(2) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

A bérlő fizetési kötelezettsége

21. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni

a) az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért,

b) a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott szolgáltatás, valamint különszolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó közöl.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a különszolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért - különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja - azt a díjat köteles megtéríteni, amennyiben az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(3) A bérbeadó a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatáért, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a mért értéknek megfelelő díjat jogosult beszedni. A bérbeadó a díj megfizetését csak akkor kérheti, ha a közös használatra szolgáló

²³ Módosította a 19/2022. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a. hatályos: 2023. január 01-től

Módosította a 7/2017. (IV.06.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. április 7-től.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (IV.06.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2017. április 7-től.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (IV.06.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2017. április 7-től.

²⁶ Megállapította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

²⁷ Módosította a 9/2006. (III. 29.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2006. március 31-től.

helyiségek használatára vonatkozóan az azokat használó bérlőkkel előzetesen megállapodást kötött.

A lakásbérlet megszűnése

22. § (1) A lakásbérlet megszűnik, ha

- a)* a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,
- b)* a bérlet határozott idejű időtartama lejár vagy a feltétel bekövetkezik, a 22.§. (4) és (5) bekezdésében szabályozott esetek kivételével,
- c)* az arra jogosult felmond,
- d)* a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e)* a bérlő az önkormányzati lakást elcseréli,
- f)* a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g)* a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h)* a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- i)* az önkormányzati lakás megsemmisül.

(2) Ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést írásban felmondja és megfelelő cserelakást nem biztosít - a Törvény 27. § (1) bekezdése szerinti esetben az adott beruházás terhére - a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a; különösen fontos önkormányzati beruházási érdek esetén pedig a Pénzügyi Bizottság egyetértésével legfeljebb a lakás beköltözhető forgalmi értéke.

(4) 1996. május 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződés időtartama egy évvel több ízben is meghosszabbítható. A bérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a kérelmező vállalja, hogy a szerződés megszűnésekor az érvényben lévő rendelet szerinti adott önkormányzati lakásra megállapított lakbért és a különszolgáltatások díját megfizeti és nincs lakbér-, illetőleg különszolgáltatási díj hátraléka.

(5) A rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama egy ízben, a bérlő kérelmére további öt év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj tartozása nincs és a lakásbérleti szerződés lejártát megelőzően a lakás lakbérét egy összegben, további 5 évre előre megfizeti.

(6) A rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama azon kiskorú gyermeket nevelő bérlő kérelmére, akinek lakbér, illetve külön szolgáltatási díj tartozása nincs, a további ötéves időtartamon belül egy ízben annyi évvel hosszabbítható meg, ahány évi lakbért a bérlő a lakásbérleti szerződés lejártát megelőzően egy összegben előre megfizet.

A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

23. § (1) A bérlő és a bérbeadó az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik önkormányzati lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A másik önkormányzati lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét önkormányzati lakás

- a)* komfortfokozatát,
- b)* alapterületét,
- c)* műszaki állapotát,
- d)* lakóhelyiségeinek a számát,
- e)* településen és épületen belüli fekvését,
- f)* lakbérét.

- (3) Ha a bérlő másik önkormányzati lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakás bérletét is elfogadja, úgy a két önkormányzati lakás éves lakbéré közötti különbség 10-szeresére jogosult.
- (4) Ha a bérlő másik önkormányzati lakás helyett pénzbeli térítést fogad el, úgy a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a, de legfeljebb az éves lakbér összegének 10-szerese.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

24. § (1) A Törvény hatálybalépésekor jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználónak minősülő személy elhelyezéséről akkor kell gondoskodni, ha

- a) az általa lakott lakás kiutalása a korábbi jogszabályok alapján részére kötelező volt, vagy
- b) az elhelyezésére a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályok alapján tarthat igényt, vagy
- c) az önkormányzati lakással rendelkező szervvel fennállott munkaviszonya nem a bíróság ítélete vagy fegyelmi határozat alapján szűnt meg, illetőleg azt nem a jogszabály rendelkezéseinek megsértésével szüntette meg, és beköltözhető másik lakással nem rendelkezik. Az elhelyezésről a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályban megjelölt köteles gondoskodni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy ha az önkormányzati lakást rendeltetésének megfelelő állapotban a bérbeadónak a jogcím nélküli átadja

- másik önkormányzati lakásra vagy
- pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(3) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó pénzbeli térítésre tart igényt, úgy a térítés mértéke az önkormányzati lakás éves lakbérének 5-szöröse.

(4) A volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése úgy is megtörténhet, hogy részére az általa lakott lakás bérletét biztosítja a bérbeadó.

(5) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Törvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni. Ha a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 6 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékének megfelelő egyszeres, azt követően kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

(6) A bérlőkiválasztásra jogosult a 24. § (5) bekezdésében foglaltaktól eltérő mértékű használati díjat is megállapíthat.

Az önkormányzati lakások elidegenítése²⁸

24/A. § (1) Az elővásárlási jog esetén a vételár a lakás helyi forgalmi érték teljes összegének

- a) 30 %-a, ha 15 évnél régebben épült és 10 éven túli a felújítása,
- b) 40 %-a, ha 15 évnél korábban épült, vagy 15 évnél régebben épült, de 10 éven belüli felújítású,
- c) 50 %, ha 10 évnél újabb építésű, illetve ha egy lakásos ingatlan, függetlenül az építés és a felújítás idejétől.

(2) A szerződés megkötésekor a vételár 10 %-a készpénzben fizetendő.

(3) A vételár hátralékot 25 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni és a szerződés megkötésétől a Ptk. szabályai szerinti kamatot kell fizetni.

²⁸ Megállapította a 23/2002.XI.26.)ÖKT sz. Rendelet, hatályos 2002. december 1-től

(4) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás elidegenítéséhez az önkormányzat nem járul hozzá. A megterheléshez indokolt esetben hozzájárulást adhat.

(5) A vételár 40 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell biztosítani a vevőnek, ha vállalja a teljes vételár készpénzben való kiegyenlítését. Az adásvételi szerződés megkötését követően a vételár hátralék egy összegben történő megfizetése esetén a fennálló tartozásból 20 % engedmény illeti meg.

(6) A szerződésben vállalt kötelezettségek megszegése esetén a Ptk. rendelkezései szerint kell eljárni.

24/B. § A vételi és elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati bérlakás teljes forgalmi áron idegeníthető el, maximum 5 éves részletfizetési engedménnyel, a Ptk. által előírt kamat fizetésével

II. FEJEZET²⁹

A garzohnház (fecskeház) működéséről

25. §³⁰

26. §

27. §

28. §

29. §

30. §

31. §

32. §

33. §

III. FEJEZET

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

34. §

A bérbeadó - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés, illetőleg az Önkormányzat bérlő-kiválasztási jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

34/A.§. Vegyes rendelkezések³¹

(1) Az ÁTBP-2003-LA-1-es pályázat támogatásával létrejött, 6 összkomfortos lakást (Csopak, Kossuth L.utca, hrsz: 954) a használatba vételtől számított 20 évig az önkormányzat nem idegeníti el, azokat a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda Gazdasági Ágazata útján kezeli és szociális bérlakásként üzemelteti.

²⁹ A fejezetet hatályon kívül helyezte a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet

³¹ Megállapította a 18/2003.(XI.15.) ÖKT sz. rendelet, hatályos 2003. november 15-től

- (2) Az önkormányzat az ÁTBP-2003-LA-1-es pályázat támogatásával felépült 6 lakást szociális rászorultság alapján, az e rendeletben megfogalmazottak szerint adja bérbe.
- (3) A szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat, az épület közös helyiségeit a bérlők a velük kötött szerződés alapján, a házirendben rögzítettnek megfelelően, rendeltetésszerűen kötelesek használni. Az épület házirendjét a jegyző előterjesztése alapján a képviselő-testület hagyja jóvá.
- (4) E lakások bérbeadásából származó bevételeit és kiadásait az önkormányzat a beruházás befejezését követően legalább 20 évig elkülönítetten, külön számlán tartja nyilván, bevételeit a bérlakások működtetésére, folyamatos karbantartására, szükséges felújítására fordítja.

Záró rendelkezések

35. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

Csopak, 2002. július 30.

Dr. Balogh Emil s.k.
polgármester

Dr. Bölöni Lajos s.k.
jegyző

KÉRELEM

önkormányzati lakás szolgálati jelleggel történő bérbevételére

Kérelmező neve: Személyi ig. száma:
Anyja neve:
Születési hely: Idő: Családi állapota:
.....

Állandó bejelentett lakcíme:
Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

Munkahely neve, címe:
Foglalkozása, beosztása:
Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:
Nettó havi átlagjövedelme:

Csopak, 200

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A jegyző javaslatát, véleményét.
2. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
3. Kinevezésére, alkalmazására vonatkozó okirat másolatát.
4. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.).

2. számú melléklet a 13/2002. (VIII. 14.) ÖKT. rendelethez³²

³² Hatályon kívül helyezte a 12/2014. (V. 30.) rendelet 4. §-a. Hatálytalan: 2014. május 31-től.