

Törtel Község Önkormányzata
11./2008.(IX.11.) számú rendelete

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

A 14./2008.(X.30.), a 13./2009.(X.29.) és a 14/2012. (VIII. 17.) számú önkormányzati rendelettel módosítva egységes szerkezetben

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselőtestület) a többszörösen módosított helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, továbbá a többszörösen módosított lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXV. tv. (a továbbiakban Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadási feltételeinek szabályozására az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet
Általános rendelkezések

1.§

- 1) A rendelet hatálya kiterjed Törtel község közigazgatási területén az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
- 2) A rendelet alkalmazása szempontjából bérbeadó Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.
- 3) A bérlő kiválasztására a Képviselő-testület jogosult.

II. fejezet
A lakások bérbeadásának szabályai
(Az Ltv. 3. §-ához)

2.§

- 1) Lakás bérbeadása kizárólag az alábbi jogcímenen történhet:
 - a) költségalapon,
 - b) közérdekű célból
- 2) Lakást bérbe adni kizárólag olyan személynek lehet, aki
 - a) nem rendelkezik lakással,
 - b) letelepedése községi érdekből indokolt és
 - c) Törtelen állandó bejelentett lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, illetőleg vállalja, hogy a bérleti szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül bejelentkezik vagy tartózkodási helyet létesít
- 3) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a kikötést a szerződésnek tartalmaznia kell.

Bérbeadás költségalapon
(Az Ltv. 3. §-ához)

3.§

- 1) Költségalapon bérbe adandó lakásokra a Képviselő-testület pályázatot ír ki. Pályázatot kiírni csak újonnan épült, vagy megüresedett beköltözhető lakásra lehet.
- 2) A pályázaton részt vehetnek azok az önálló lakástulajdonnal nem rendelkező házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek és egyedülálló személyek, akik vállalják, hogy:
 - a lakásbérleti szerződés megkötését követő 5 éven belül saját tulajdonú lakáshoz jutnak,
 - lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, vagy más igazolható módon takarékoskodnak.
- 3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
 - a bérbeadás jogcímét,
 - a lakás bérleti díját,
 - a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket,
 - a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét és helyét,

- a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.
- 4) A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján legalább 30 napra közzé kell tenni, illetve a helyi újságban meg kell jelentetni.
- 5) A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani, aki gondoskodik a nyilvántartásba vételről.
- 6) A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság a beérkezett és nyilvántartásba vett pályázatokat véleményezi, minősíti, rangsorolja. A bizottság véleményének ismeretében dönt a Képviselő-testület a bérlő személyéről.
- 7) A minősítés és az elbírálás során előnyt élveznek azok a pályázók, akik:
 - gyermeket nevelnek,
 - Törtel községben építési telekkel rendelkeznek,
 - 5 évnél régebben él falunkban,
 - aki házasságban vagy élettársi kapcsolatban él.
- 8) Lakás költségalapon történő bérbeadása esetén a bérlővel kizárólag határozott időtartamú, vagy a jelen rendeletben, vagy a felek által meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó bérleti jogviszony létesíthető.
- 9) A bérleti jogviszony határozott időtartama 5 év, vagy ennél rövidebb idejű, amely többször meghosszabbítható alkalmanként egy évvel, ha a bérlő önhibáján kívül nem rendelkezik még megfelelő anyagi erővel az önálló otthonteremtéshez, de már megkezdte a saját tulajdonú ház építését, vagy a vásárlás folyamatban van.
- 10) A bérleti szerződés tartalmi elemeit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

4. §

- 1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- 2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
 - a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
 - b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
 - c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

A bérlőtársi szerződés

(Az Ltv. 4. §. (4) bekezdéséhez)

5. §

- 1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- 2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki
 - a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
 - b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.
- 3) Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

(Az Ltv. 21. §. (6) bekezdéséhez)

6. §

- 1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén) és annak házastársán, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) 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 Hivatalnál benyújtani.
- 3) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 10 munkanapon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, valamint
 - b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 10 napon belül elhagyja.

Lakbértámogatás

7. §

- 1) Lakbértámogatás illeti meg Önkormányzati lakásnak azt a bérlőjét, aki e rendelet hatálybalépését megelőzően szociális helyzet alapján jutott önkormányzati lakás bérleti jogához és megfelel az alábbi jogosultsági feltételeknek:
 - a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át,
 - b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 40-szeresét meghaladja és
- 2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki
 - a) közérdekű célból bérbe adott önkormányzati lakásban él,
 - b) pályázat útján – költség alapon – bérbe adott önkormányzati lakásban él,
 - c) akinek lakbérhátraléka van.
- 3) A lakbértámogatás összege: a fizetendő havi lakbér 20 %-a, de legalább 2.500,- Ft. A bérlő a támogatás megállapítása után a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.
- 4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell írásban benyújtani a jövedelem-igazolással együtt. A kérelem benyújtása folyamatos, a jogosultság feltételeit a Polgármesteri Hivatal évente felülvizsgálja.
- 5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.
- 6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

Bérbeadás közérdekű célból

8.§

- (1) A képviselő-testület helyi közérdekű célok megvalósításának elősegítése érdekében lehetősége szerint lakásbérleti jogviszonyt létesít egyedi döntése alapján
 - a) az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó
 - polgármesternek, jegyzőnek, önkormányzati köztisztviselőnek és közalkalmazottnak,
 - b) a település társadalmi – közéletében jelentős szerepet betöltő személynek, amennyiben Törtel községben lakásingatlan nem rendelkezik.
- (2) A közérdekű célból történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület a pályázatától eltekint.
- (3) Lakás közérdekű célból történő bérbeadása esetén a bérlővel kizárólag határozott időtartamú, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig tartó bérleti jogviszony létesíthető.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott határozott időtartam 5 év, mely a Képviselő-testület döntésével meghosszabbítható.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

9.§

- 1) A bérbeadó joga:
 - a bérbeadás feltételeinek meghatározása,
 - hozzájárulás a lakás korszerűsítéséhez, átalakításához, felújításához,
 - hozzájárulás más személy befogadásához, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül is befogadhat (ilyen: gyermek, házastárs, élettárs, szülő, stb.),
 - a bérlakást bérlő mulasztásából eredő hibák bérlő költségére történő kijavítása.
- 2) A bérbeadó kötelezettsége:

- a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal ellenőrizni (Ltv. 12. §. (5) bek.),
 - a bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmas módon történő átadása,
 - a bérlakás műszaki karbantartása, az azonnali beavatkozást igénylő hibák (pl.: életveszélyt okozó hibák, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák az épület állagát veszélyeztető hibák, stb.) kijavítása,
 - bérlakás központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása.
- 3) A bérlő jogai:
- a számlával igazolt, bérbeadót terhelő költségek bérbeadó által történő megtérítése,
 - a bérlakás bérbeadó mulasztásából eredő hibák, - bérbeadó költségére történő - kijavíttatása.
- 4) A bérlő és vele együtt lakó személyek kötelezettségei:
- a bérleti díj megfizetése esedékességkor,
 - a lakás rendeltetésszerű használata,
 - a bérlakás burkolatainak, ajtóinak, nyílászáróinak és nem központi berendezéseinek karbantartása,
 - a bérlakás berendezéseinek (központi és nem központi) a nem rendeltetésszerű használatból adódó hibáinak kijavítása,
 - a bérlakás használatából eredő közüzemi díjak megfizetése,
 - a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása (átvételnél meglévő műszaki állapotnak megfelelő minőségben).

A lakásbérleti viszony megszűnése

10.§

- 1) A szerződés megszűnik, ha
 - a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül,
 - c) az arra jogosult felmond,
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
 - e) a bérlő a 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.
- 2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.
- 3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

11. §

(Az Ltv. 23 – 24. §-ához)

- 1) A lakásbérleti viszony az Ltv. 23. § (3) bek. alapján, cserelakás biztosítása nélküli megszűnés esetén a pénzbeli térítés mértéke a határozatlan idejű bérlet esetén:
 - komfort nélküli lakás esetében az éves bérleti díj háromszorosa,
 - összkomfortos hagyományos lakás esetében az éves bérleti díj hatszorosa.
- 2) Az éves bérleti díj, a lemondáskor érvényes havi lakbér tizenkétszerese.
- 3) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy másik lakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.
- 4) Az Ltv. 23. §-a alapján, ha a bérleti szerződés közös megegyezéssel szűnik meg, és a bérlő másik lakásra tarthat igényt, részére a bérbeadó kisebb, illetve nagyobb lakást adhat bérbe, jogos lakásigénye figyelembevételével.

Az albérlet

12. §.

Az önkormányzat a lakás, vagy annak egy részének albérletbe adásához nem járul hozzá.
(Ltv. 33. §.)

Az önkormányzati helyiségek bérlete

13. §.

- (1) A megüresedett, vagy újonnan létesült helyiség bérleti jogát meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni.
- (2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, s annak tartalmazni kell a pályázó nevét, azonosító adatait, címét, tevékenységének megnevezését, a helyiség általa tervezett felhasználásának részletes leírását, nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (3) Ha az előírt határidőre csak egy pályázatot nyújtanak be, a bérbeadás felől minden további eljárás nélkül dönteni lehet, de új pályázat is kiírható.
- (4) Több pályázat benyújtása esetén a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság ülés keretében pályázati tárgyalást tart.
- (5) A pályázati tárgyalást követően a Képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben dönt a bérbeadásról. A pályázat nyertesének a legkedvezőbb ajánlattevőt kell kihirdetni és vele a szerződést megkötöni.
- (6) Helyiségbérleti szerződés csak meghatározott időre, legfeljebb azonban 5 évre köthető, de a lejártát követően többször is meghosszabbítható.
- (7) Az esetenkénti és a három hónapnál nem hosszabb időtartamú helyiség bérbeadás jogát a képviselő-testület a Polgármesterre ruházza át. A három hónapon túli helyiségbérleti jogviszony pályázat útján történő létrehozására irányuló tulajdonosi feladatok gyakorlását a képviselő-testület a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságra ruházza át. A pályázat elbírálásáról a (4)-(5) bekezdésben foglaltak értelemszerű alkalmazásával a bizottság dönt és a Polgármesteri Hivatal köti meg a szerződést. A bérbeadásról a képviselő-testületet a következő ülésén tájékoztatni kell.

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

14. §

- 1) A lakástörvény 49. §-a alapján önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítése esetén elővásárlási jog illeti meg:
 - a) a bérlőt,
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
 - c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóépület arányában,
 - d) az a.)-c.) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- 2) Társbérlés esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c.) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

15. §

- 1) Az ingatlanok beköltözhető forgalmi értéke megállapításának alapja a hivatalos értékbecslés, amelytől az Önkormányzat Képviselő-testülete egyedi elbírálás esetén eltérhet – a Ltv. 52. § (1) és (2) bek. figyelembevételével.
- 2) Az így kialakított és kiajánlott eladási árhoz az önkormányzat az ajánlattétel megtételétől számított 60 napig kötve van. (Az ajánlattétel időpontja a kézbesítés napja.)

16. §

- 1) Az ingatlanok vételára az e rendelet 15 §-ában meghatározott beköltözhető forgalmi érték.
- 2) A lakott forgalmi érték a beköltözhető forgalmi érték 90 %-a. Az önkormányzati ingatlan megvásárlásához önkormányzati támogatás és kölcsön nem igényelhető.
- 3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és amennyiben kéri, akkor:
 - az adásvételi szerződés megkötésekor a megállapított vételár legalább 20 %-át egy összegben kell megfizetni,
 - az első vételár részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani úgy, hogy 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.
- 4) Ha a lakást harmadik személy vásárolja meg, a vételárra részletfizetés nem adható.
- 5) Részletre történő vásárlás esetén felszámítandó kamat mértéke 20 %.
A kamat mértékét a Képviselő-testület minden évben egy alkalommal, a következő évi koncepció készítésekor felülvizsgálja.

- 6) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (1) bekezdés szerinti időszakban a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.
- 7) Részletfizetéssel történő vétel esetén:
 - az adás-vételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogot, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az önkormányzat javára,
 - a vevőnek a vételártartozás fennállásáig lakásbiztosítási szerződést kell kötni az adásvételi szerződés megkötésekor.
- 8) E rendelet alapján megvásárolt lakás megterhelhető
 - a) a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzügyintézetől igénybe vett kölcsön biztosítására, az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal,
 - b) az önkormányzattal szemben fennálló tartozás (nem köztartozás) behajtása érdekében az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal, illetve végrehajtási joggal.
- 9) Ha a lakást elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben készpénzben megfizeti, őt a teljes vételárból 5 % árengedmény illeti meg.
- 10) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt készpénzben történő kiegyenlítése (rendkívüli törlesztés) esetén a vevő részére fennálló tartozásból 5 % engedményt kell adni.
- 11) A teljes visszafizetést el nem érő rendkívüli törlesztés esetén a vételárhátralék havi törlesztő részlete nem változik, ha a vevő engedményt kap.

17. §

- 1) A vételárhátralék törlesztése felfüggeszthető a vevő/kötelezett kérelmére, amennyiben a vevő/kötelezett személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adás-vétel létrejöttét követően bekövetkezett változás ezt indokoltá teszi, e rendkívüli időtartamra, de legfeljebb 6 hónapra.
- 2) A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.
- 3) Amennyiben a vevő önhibájából 6 hónapot meghaladó törlesztést nem teljesít, elmulaszt, az eladó az adásvételi szerződést felbontja. Ezt a vevővel kötendő szerződésben rögzíteni kell.

18. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek csak a képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthetők el, forgalmi értéken.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

19. §

- 1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.
- 2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig az önkormányzati lakás használatának első 2 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2-6 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

V. fejezet

A lakások bérleti díjának megállapítása

20. §

(Az Ltv. 34. §-ához)

- 1) A lakások bérlője állagmegóvó karbantartási, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.

- 2) A bérlakások bérleti díját a 2. számú melléklet tartalmazza. A Képviselő-testület minden év december hónapban felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.
- 3) A bérleti jogviszony megszűnése után a lakást jogcím nélkül használó bérlő lakáshasználati díjat köteles fizetni.

Záró rendelkezések

21.§

- 1) E rendelet a kihirdetését követően 2008. szeptember 15. napján lép hatályba.
- 2) A Képviselő-testület e rendelet hatálybalépésével hatályon kívül helyezi „Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról” szóló, többször módosított 10/1997.(IX. 10.) Ör. rendeletét.
- 3) A rendelet nem szabályozott kérdésekben a Ptk., illetve az Ltv-ben foglalt rendelkezések az irányadók.

Törtel, 2012. augusztus 17.

Godó János
polgármester

Dr. Majtényi Erzsébet
jegyző

1. sz. melléklet
Lakásbérleti szerződés tartalmi követelményei

A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a szerződő felek és a bérlakások azonosító adatait,
- a lakásbérleti jogviszony időtartamát,
- a bérleti díj mértékét,
- befizetésének gyakoriságát és határidejét,
- a befizetések kimaradásának szankcióit,
- a felek jogait és kötelezettségeit,
- egyéb feltételeket és kikötéseket,
- aláírásokat.

Lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a bérlakás átadás-átvételi jegyzőkönyve, mely tartalmazza a berendezési tárgyak felsorolását és a közüzemi (víz, áram, gáz, csatorna, telefon) óraállásokat.

2. sz. melléklet
Költségelven és közérdekű célból bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja

Komfortfokozat	Bérleti díj (Ft/m²/hó)
Összkomfortos	250,-
Komfortos	200,-
Félkomfortos	150,-
Komfort nélküli	50,-