

## **Kóspallag Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

**6/2014. (V.22.) rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és**

**helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Kóspallag Község Önkormányzatának Képviselőtestülete Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a törvény 2. sz. mellékletében meghatározott tartalommal az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

### **A rendelet hatálya**

#### **1. §**

(1) A rendelet hatálya a törvény rendelkezése alapján az Ltv. hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakásokra – ideértve az Ltv. hatálybalépésekor szolgálati lakásoknak minősülő lakásokat is – tejed ki.

(2) A rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati vagyonaiba kerülő teljes egészében önkormányzati tulajdoni illetőségű lakásokra is. A vagyongyarapodás a Polgári Törvénykönyvben foglalt bármilyen tulajdonszerzési móddal történhet.

### **A bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezések**

#### **2. §**

Az önkormányzati lakásra vonatkozó tulajdonosi jogokat valamint a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

### **Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei**

#### **3. §**

Az önkormányzati lakásokat

- a) piaci elv alapján
- b) költség elven,
- c) szociális helyzet
- d) önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása alapján

lehet bérbe adni.

### **Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással**

#### **4. §**

Az önkormányzati lakások piaci elv alapján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni.

### **A pályázati eljárás szabályai**

## 5. §

- (1) A piaci elv alapján történő bérbeadás esetén az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a polgármester írja ki az 1. melléklet szerinti tartalomnak megfelelően.
- (2) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján és meg kell jelentetni Kóspallag Önkormányzatának honlapján.
- (3) A pályázatokat a meghirdetéstől számított 15 napon belül a rendelet 2. melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani az Önkormányzathoz.

### Piaci elven történő bérbeadás

## 6. §

- 1) Piaci elven hasznosított bérlakásra csak az pályázhat, aki
  - a) Kóspallagon nem rendelkezik lakástulajdonnal, haszonélvezettel, vagy
  - b) a család egy főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetén a négy és félszeresét eléri.
- 2) Bérbeadó a lakások bérbeadásához pályázatot köteles kiírni, a pályázatot a képviselő-testület bírálja el.
- 3) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést 5 évre kell megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- 4) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést 5 évre ismételtlen megkötí. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 3 hónappal kell az Önkormányzatnak benyújtani.

### Önkormányzati lakások bérbeadása költség elven

## 7. §

- (1) Az önkormányzati intézmények és az apparátus megfelelő szakember ellátása érdekében pályázati kiírás mellőzésével kérelemre lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat kötelező feladat ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) A kérelmet a képviselő-testület bírálja el, a lakásbérleti szerződést a bérlő munkaviszonya, illetve munkaköre fennállása idejére lehet megkötni.
- (3) A munkaviszony megszűnését követően a 3.§ (d) bek figyelembevételével a 3.§ (a) pont továbbá a 6.§ (1),(4) bek. szabályait kell alkalmazni.
- (4) A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (5) Amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő és vele együtt lakó hozzátartozói önálló beköltözhető tulajdont szereztek Kóspallagon, kötelesek a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(6)Az e címen bérbbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:

- a.) a lakásba a bérlő az Ltv. 21. §. (2) bekezdésében felsorolt hozzátartozókat fogadhatja be,
- b.) a bérlő halála esetén az a személy jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására, akit a Ltv. alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatott be.

### **Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

#### **8. §**

A bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjének halála, vagy a szolgálati jelleg megszűnése esetén – a polgármester hozzájárulásával, testületi jóváhagyás nélkül – az eredeti szerződést módosíthatja, ha van olyan személy, aki az Ltv. 32. §-a alapján jogosult a lakásbérleti szerződés folytatására.

#### **9. §**

(1)Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó örökös(eit) fel szólítja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül szállítsa el, de nem hívhatja fel, hogy a lakást hozza rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

(2)Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a felelős őrzésről szóló szabályok szerint kell eljárni.

(3)Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, a lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik, valamint a lakásra megállapítható lakbér összegével egyenlő mértékű használati díjat köteles fizetni.

(4)Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő munkaviszonyának változása folytán szűnt meg, a bérbeadó további öt évre szerződést köt a bérlővel.

### **A bérlőtársi szerződés**

#### **10. §**

A bérlőtársi szerződésre a Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

#### **11. §**

(1)Az önkormányzati lakásba a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésén kívül csak a polgármester írásbeli hozzájárulással fogadhatja be élettársát és testvérét.

(2)A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani az Önkormányzathoz.

(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 elhagyja.

- (4) A polgármester az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha
- a.) a bérlőnek díj tartozása van,
  - b.) ha az egy főre jutó alapterület a 6 m<sup>2</sup>/főt nem haladja meg.

### **Albérletbe adás**

#### **12. §**

Az önkormányzati lakás bérlője a lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.

### **A lakás átalakítása, korszerűsítése**

#### **13. §**

- (1) A bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy a lakást átalakítsa, korszerűsítse.
- (2) Az önkormányzati lakás átalakításához, korszerűsítéséhez a kérelmet a bérlő a bérbeadóhoz nyújtja be, melyben ismertetnie kell az általa elvégezni kívánt munkát, annak várható költségét szükség esetén a műszaki leírást és tervet.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
- a) konkrét megjelölését
  - b) befejezésének határidejét
  - c) várható költségeit,
  - d) a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.
- (1) A bérlő a tervezett munkálatok elvégzésére csak akkor jogosult, ha – a jogszabályban meghatározott esetekben – az építésügyi hatóság, vagy szükség esetén más hatóság az átalakítást, illetőleg korszerűsítést engedélyezte.
- (2) A bérbeadó felhívja a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására, ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói megállapodás és hatósági engedély nélkül végzi el.
- (3) A bérlő által kezdeményezett komfortfokozatot nem növelő, lakás átalakításának korszerűsítésének költségei a bérlőt terhelik. A bérlő költségek megtérítésére a lakásbérlet megszűnése után sem tarthat igényt.
- (4) Ha a lakás átalakítása, korszerűsítése a komfortfokozat növelését eredményezi, akkor megállapodás alapján – szükségszerű számlával igazolt ráfordítás költségét – a bérbeadó viseli. A költséget a munka befejezésekor számlával kell igazolni. A bérlő csak a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges költségeinek 50%-át igényelheti.

### **A lakbér mértéke**

## 14. §

### ***Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke***

#### ***1. piaci elv alapján Ft/m<sup>2</sup>/hó***

Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	550,-Ft
Komfortos önkormányzati lakás esetén	500,-Ft

#### ***2. költség elv alapján***

Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	450,-Ft
Komfortos önkormányzati lakás esetén	400,-Ft

#### ***3. szociális helyzet alapján***

Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	400,-Ft
Komfortos önkormányzati lakás esetén	350,-Ft

### **A lakbér mértékét csökkentő tényezők**

## 15. §

(1)A bérbeadó a havi lakbért elengedheti, ha a lakás a bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási kötelezettsége teljesítése miatt 30 napot meghaladó időre rendeltetésszerűen nem használható.

(2)A bérbeadó a lakbért mérsékelheti, ha a lakás műszaki állapota kedvezőtlené vált. A lakbér mérséklés mértéke a lakbér 50%-át nem haladhatja meg.

(3)A bérbeadó a lakbért mérsékelheti, ha a ha az önkormányzat gazdasági érdeke úgy kívánja ennek esetei:

- a) pénzbeli juttatás,
- b) pénzbeli jutalom természetbeni megváltása
- c) A lakbér mérséklés mértéke a lakbér 75%-át nem haladhatja meg.

(1)A bérbeadó a lakbér csökkentő tényezőt írásban kell bejelentenie, meglétét megvizsgálja és csökkentéséről a polgármester dönt.

### **A bérlő által fizetendő lakbér**

## 16. §

(1)A bérlő a rendelet 14-15. §-ai szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(2)A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint forintra kerekítve kell megállapítani.

(3)Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra a megállapított lakbért.

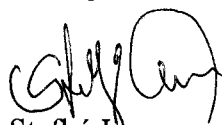
(4)A lakbért a bérlő előre a tárgy hó 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó által kiállított számla ellenében.

### **A bérleti szerződés tartalmi elemei**

- (1) A rendeletben nem szabályozott viszonyokra az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (3) Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló **12/2011. (XII.07.) Kóspallag Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete.**

(4) A Rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kóspallag, 2014.május 21.

  
Stefkó István  
polgármester



  
Együd Bertalan  
jegyző



Záradék:

A Rendeletet 2014. május 22.-én kihirdettem.

Kóspallag, 2014. május 22.

  
Együd Bertalan  
jegyző



## 17. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a bérlemény címét, helyrajzi számát, területét, a bérleményben levő helyiségek felsorolását, a bérlemény négyzetméterét,  
a bérlő személyes adatait,  
a bérlővel költöző családtagok adatait,  
az önkormányzati lakás bérleti díját,  
a bérleti szerződés idejét,  
a bérbeadó jogait és kötelezettségeit,  
a lakás felújítására, karbantartására vonatkozó rendelkezéseket,  
a lakásbérleti szerződés felmondásának az eseteit, feltételeit, jogkövetkezményeit,  
a lakásba történő befogadás feltételeit,  
a lakástörvényre való hivatkozást, hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekre a lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése**

## 18. §

- (1) A szerződés megszűnésére, megszüntetésére a Ltv. erre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő cserelakásra, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (3) A lakás állapotának ellenőrzése a polgármester feladata melyről jegyzőkönyv készül.

### **Adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket**

## 19. §

- (1) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároktól személyi adataik körében kizárólag az e rendelet mellékleteiben szereplő adatok kérhetőek.
- (2) 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, illetve az önkormányzat bérlőkijelölési jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok.

### **Záró rendelkezések**

## 20. §

**Pályázati Hirdetmény**

önkormányzati lakás határozott időtartamú, piaci elven történő bérbeadására

Kóspallag Község Önkormányzatának Képviselő-testületének ..... határozata alapján meghirdetem az önkormányzat tulajdonában lévő ..... m<sup>2</sup> alapterületű, ..... komfortfokozatú ..... alatti lakás piaci elven történő bérbeadására.

1. A lakásban ..... található.
  2. A lakás bérleti díja: ..... Ft/hó.
  3. A bérlet időtartama: ..... év.
  4. Piaci elv alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelnek és
    - a) a pályázó vagy a házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, Kóspallagon nincs másik beköltözhető lakása, és
    - b) a család egy főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetén a négy és félszeresét eléri.
  - 5. Nem jogosult önkormányzati lakásra az:**
    - aki jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek,
  6. Házastársak, élettársak a lakás bérbevételi pályázatukat csak együttesen nyújthatják be.
  7. A bérbevételi pályázatot az Önkormányzatnál beszerezhető formanyomtatványon .....-ig lehet benyújtani személyesen Kóspallag Község Önkormányzatánál (2625 Kóspallag, Deák Ferenc u. 1. vagy postai úton, ajánlott küldeményként a fenti címre. A postára adás napját úgy kell megválasztani, hogy a pályázat a megadott címre a pályázati határidő utolsó napjáig biztosan megérkezzen.
  - 8. Érvénytelen a pályázat, ha:**
    - azt a pályázati határidő letelte után nyújtották be;
    - olyan személy pályázott, aki pályázat benyújtására nem lett volna jogosult;
    - nem tartalmazza a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat.
  9. A lakás megtekinthető: .....
  10. A pályázattal további információ az önkormányzatnál kérhető.
- Kóspallag, .....

.....  
polgármester



Pályázat a piaci elv alapján meghirdetett  
 ..... alatti lakás  
 -határozott időtartamra szótó- bérbevételére

**A pályázó**

Neve: ..... Leánykori neve: .....  
 Születési helye: ..... Születési ideje: .....  
 anyja neve: .....  
 Lakóhelye: ..... bejelentkezés ideje: .....  
 .....  
 Tartózkodási helye: ..... bejelentkezés-beköltözés ideje: .....  
 .....  
 Családi állapota: ..... Foglalkozása: .....  
 Munkahelye: .....  
 Munkaviszony kezdete: .....  
 Egyéb: .....

**1. A pályázó eltartott kiskorú gyermekei:**

Neve: ..... születési ideje: .....  
 Anyja neve: .....  
 Neve: ..... születési ideje: .....  
 Anyja neve: .....  
 Neve: ..... születési ideje: .....  
 Anyja neve: .....  
 Neve: ..... születési ideje: .....  
 Anyja neve: .....  
 Neve: ..... születési ideje: .....  
 Anyja neve: .....

**2. Együtt költöző nagykorú személye:**

Neve: ..... születési ideje: .....  
 Családi kapcsolat: ..... Anyja neve: .....  
 Munkahelye: .....  
 Munkaviszony kezdete: .....

Neve: ..... születési ideje: .....  
 rokoni kapcsolat: ..... Anyja neve: .....  
 Neve: ..... születési ideje: .....  
 Családi kapcsolat: ..... Anyja neve: .....  
 Munkahelye: .....  
 Munkaviszony kezdete: .....

3. Együtt költözők nettó jövedelme: ..... Ft.

Egy főre jutó összeg: .....Ft

4. A pályázó jelenlegi lakáskörülményei:

- A lakás besorolása: családi ház, magán tulajdonú lakás, egyéb: .....  
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- Lakás használatának jogcíme: tulajdonos, bérlő, tulajdonos hozzátartozója, bérlő hozzátartozója, albérlő, bérlőtárs  
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- Lakás komfort fokozata: összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli,  
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- a lakás m<sup>2</sup>-re: .....
- a lakás szobaszáma: .....
- a lakásban élő személyek száma: .....
- a lakás műszaki állapota: .....
- a lakásban élő tartósan beteg személy: .....
- a lakás címe:

5. Lakás pályázatot ..... években nyújtottam be.

6. A pályázó egyéb közleményei: .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

7. Nyilatkozom, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelelek az abban foglaltakat elfogadom.

8. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem/jük, hogy a pályázatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Kóspallag, 200... év ..... hó ..... nap

.....  
pályázó

.....  
pályázó házastársa/élettársa

**Megjegyzés:**

A pályázathoz csatolni kell:

- Az együtt költözők – előző 3 hónap – nettó jövedelméről szóló igazolást,
- albérleti szerződés másolatát,
- a fennálló élettársi kapcsolatról szóló hatósági bizonyítványt,
- tartós, súlyos betegségről szóló szakorvosi, kezelőorvosi igazolást,

**Figyelmeztetés:**

**A pályázatból történő kizárást credményez, ha a pályázó valótlan tényt állít, adatokat szolgáltat, előírt kötelezettségének nem tesz eleget.**