

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2006. (III.29.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről**

Általános rendelkezések

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete a lakások és egyéb helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja

Első rész

A lakásbérlet szabályai

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Litér Község Önkormányzatának (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásra, szükséglakásra.
(2) Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában álló lakásokra e rendelet szabályait kell alkalmazni.
2. § (1) Az önkormányzat által szakember elhelyezés céljára vásárolt, és bérbe adott lakásokra vonatkozó szabályokat e rendelettel összhangban kell alkalmazni.
(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakástörvény szabályai az irányadók.

II. fejezet

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

3. §. (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra a tulajdonosi jogokat és a bérlőkijelölési jogát Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: képviselő-testület) gyakorolja.

(2) A bérbevételi ajánlatokat a képviselő-testületi döntést megelőzően Litér Község Önkormányzat Szociális Bizottsága (a továbbiakban: *szociális* bizottság) véleményezi.

(3) A képviselő-testületi döntések előkészítése és végrehajtása a lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben – beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is – Litér-Királyszentistván Körjegyzőség (továbbiakban: Körjegyzőség) feladata.

(4) A lakások kezelését a képviselő-testület által megbízott szerv végzi.

III. fejezet

A lakások bérbeadásának fajtái, jogcímei és elvei

A bérbeadás fajtái

4. §. (1) Szociális alapú lakásbérlet
(2) Költségalapú lakásbérlet
(3) Piaci alapú lakásbérlet
5. §. (1) Lakás, illetve helyiség annak a természetes személynek, illetve helyiség esetén annak a magánszemélynek, jogi személynek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek adható bérbe, akik az alábbi bérbeadási feltételeknek együttesen megfelelnek:
- a) A bérbeadás időpontjában cselekvőképes, kivéve, ha a szerződés bérleti jog folytatására irányul. A jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a szervezet a reá vonatkozó jogszabályi előírások szerint működni jogosult.
 - b) Nem használ jogcím nélkül lakást vagy helyiséget
 - c) Bérleti szerződést a bérlőnek felróható okból (lakástörvény 24. § a)-d) pontjai alapján történő felmondás) szüntette meg a bérbeadó, de a felmondástól, illetve a lakás/helyiség kiürítésétől számított 10 év már eltelt.
 - d) Akinek nem áll fenn az önkormányzattal, illetve a közüzemi szolgáltatókkal szemben tartozása, kivéve, ha a tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és azt teljesíti.
 - e) Aki rendszeres – a bérbeadást megelőző hat hónap átlagában számolt – olyan jövedelemmel rendelkezik, hogy az egy főre eső rendszeres jövedelme eléri a bérbe adandó lakás bérleti díját. A rendszeres jövedelmet a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, az Adóhatóság által kiállított jövedelemigazolással, alkalmi munkavállalói könyvvel kell igazolni.
 - f) Akinek nem volt a bérbeadást megelőző két éven belül háromhavi bérleti díjnál,- háromhavi közüzemi díjnál magasabb tartozása, kivéve, ha a tartozás kiegyenlítésétől számított egy év már a bérbeadásig eltelt.
- (2) A lakásokat az e rendeletben felsorolt jogcímeiken lehet bérbe adni:
- a) pályázat
 - b) lakásbérleti jog folytatása
 - c) önkormányzati érdekből a munkáltató nyilatkozata alapján
 - d) bérbeadás szociális krízishelyzet alapján
 - e) bérbeadás jogcím nélküli lakáshasználó részére

IV. fejezet

A bérbeadás különös szabályai

6. §. Önkormányzati tulajdonú lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.

Szociális alapú bérbeadás Bérbevételi ajánlattételre jogosultak

7. §. (1) Szociális alapú bérbeadásra bérbevételi ajánlatot (továbbiakban: ajánlatot) az *tehet, aki az ajánlat megtételekor az 5. § feltételein kívül az alábbi feltételeknek megfelel.*

- a.) az ajánlattevők egyikének Litér település lakóhelye, vagy munkaviszonya (munkanélküli esetén utolsó munkaviszonya) legalább *egy* éves,
- b.) a maga és a vele együttköltözők egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme az ajánlattételt megelőző 12 hónapban nem haladja meg:
 - 1.) a legfeljebb 2 gyermeket nevelő szülő(k) esetén a mindenkori nyugdíj-minimum *kétszeresét*,
 - 2.) három, vagy több gyermeket, illetve fogyatékos gyermeket egyedül nevelő család esetében a mindenkori nyugdíjminimum *150 %-át* és
 - 3.) létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs, továbbá *lakhatás céljára szolgáló forgalomképes ingatlannal* nem rendelkezik.

8. §. (1) A szociális alapon bérlakás bérletére vonatkozó ajánlat az e célra rendszeresített adatlap kitöltésével, a Kőrsjegyzőségen nyújtható be.
- (2) Házastársak és élettársak ajánlatot csak együttesen tehetnek.
- (3) Az adatlaphoz mellékelni kell
- jövedelemigazolást (adóköteles jövedelemről adóbevallás másolatot)
 - az adatlapon feltüntetett esetleges egészségkárosodásról házi orvosi (szükség esetén szakorvosi) igazolást.
- (4) A bérbevételi ajánlattevő az adatlapon feltüntetett adatok változását köteles haladéktalanul bejelenteni.
- (5) Az ajánlattevő felhatalmazza az adatkezelőt arra, hogy a kérelem elbírálásához szükséges adatainak a valóságát szükség esetén ellenőrizze.
9. § Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a bérbeadót megtéveszti, és ezzel jogtalan előnyhöz jutna, a szociális jellegű bérlakásra ajánlatot benyújtók nyilvántartásából törölni kell, és tőle 2 évig újabb ajánlat nem fogadható el.

Az ajánlatok nyilvántartása

10. § Az ajánlatot a Kőrsjegyzőség:
- átvételkor felülvizsgálja
 - nyilvántartásba veszi és erről az érintetteket 8 napon belül írásban értesíti
 - a bejelentett adatváltozásokat a nyilvántartásban átvezeti

A lakásigény mértéke

11. § Az ajánlattevőnek – az együtt költöző személyek számára tekintettel – az alábbi méretű lakás adható bérbe:
- | | |
|---------------|--------------------------|
| - 2 személyig | - egy lakószoba |
| - 3 személyig | - másfél lakószoba |
| - 4 személyig | - kettő lakószoba |
| - 5 személyig | - kettő és fél lakószoba |
| - 6 személyig | - három lakószoba |

Minden további személy esetén a lakásigény mértéke fél lakószobával nő.

Szociális alapú bérbeadási eljárás

12. § Az önkormányzathoz újraelosztásra visszakerült lakások, illetve az állami támogatással épült lakások elsősorban szociális alapú ajánlatok teljesítésére szolgálnak.
13. § (1) A körjegyzőség a megüresedés tudomására jutását követően haladéktalanul intézkedik a lakás ismételt bérbeadásáról.
- (2) A nyilvántartásba vett ajánlatok közül nyolc napon belül összeállítja azok listáját, akik ajánlatukban a megüresedett lakással azonos szobaszámú lakást jelöltek meg.
- (3) Ezt követően a *szociális* bizottság helyszíni környezettanulmány során megvizsgálja az ajánlattevő lakáskörülményeit, majd jövedelmi, vagyoni helyzetük mérlegelése után a megüresedéstől számított 30 napon belül megteszi javaslatát a leendő bérlő(k) személyére.
- (4) A képviselő-testület a *szociális* bizottság javaslatának megismerése után dönt az új bérlő(k) személyéről.
- (5) A körjegyzőség – a döntést követő nyolc napon belül – írásban tájékoztatja a kijelölt személyt, aki az értesítés átvételét követő nyolc napon belül köteles nyilatkozni arról, hogy a lakást elfogadja és ugyanezen időpontig bérleti szerződést köt.
- (6) Amennyiben a kijelölt bérlő szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget az (5) bekezdésben megjelölt időpontig, vagy az értesítés önhibájából nem kézbesíthető részére, a képviselő-testületi döntés hatályát veszti, és a képviselő-testület a bizottság javaslatában megjelölt további személyek közül jelöli ki a bérlőt.

14. § (1) Önkormányzati tulajdonú lakás szociális rászorultság alapján csak meghatározott időre, maximum 5 évre adható bérbe.

(2) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonyának megszűnését megelőző 30 napon belül, de legalább a szerződés megszűnése előtt 16 nappal igazolja, hogy a hatályos Önkormányzati rendelet értelmében továbbra is jogosult lenne szociális jelleggel önkormányzati bérlakás igénybevételére, a bérleti szerződést kérelemre meg lehet hosszabbítani.

Költségalapú lakásbérlet

15. § (1) *A költségalapú lakásbérlet kedvezményezett bérleti forma, ahol a lakás bérleti díjának fedezni kell legalább a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ráfordításokat, amely a lakás és az épület szükséges felújításának elvégzéséből, a bérbeadás előtti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba helyezéséből adódnak.*

(2) *A költségalapú lakásbérletre, minden esetben pályáztatás, illetve közérdekű célok megvalósítása érdekében kerülhet sor.*

(3) *A pályáztatás során alkalmazni kell jelen rendelet 16. § (2), (3), (6), (7) bekezdésének előírásait.*

Piaci alapú lakásbérlet

16. § (1) Azok a bérlakások, amelyek nem szociális célra, illetve nem *költségalapon* kerülnek hasznosításra, azokat minden esetben meg kell pályáztatni, és ezt követően kerülhet sor a bérleti szerződés megkötésére.

(2) A bérlakásra csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama legfeljebb 5 év.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás helyét
- a bérleti időtartamát
- a lakás tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megfelelő, leendő bérlő által saját igazolható költségen elvégzendő munkákat (festés, mázolás, burkolat cseréje) elvégzett munkák hivatalos számlával igazolt költségeinek viselését,
- a fizetendő lakbér mértékét
- a pályázni jogosultak körét
- a pályázati ajánlatok benyújtásának módját, és határidejét

- a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját
- (4) A pályázónak az önkormányzati rendeletben meghatározott havi lakbér több hónapra, de legalább három hónapra – előre, egyösszegben történő megfizetésére kell ajánlatot tennie. A bérleti szerződést azzal kell megkötni, aki a pályázati kiírásban megjelölthöz képest a legtöbb hónapra előre egyösszegben történő lakbér megfizetését vállalja.
- (5) A pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti jog elnyerése esetén az önkormányzat rendeletében meghatározott lakbERMÉRTÉK 300 %-ÁVAL NÖVELT LAKBÉRÉT megfizeti. A nyertessel megkötött bérleti szerződés tartalmazza, hogy a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó gondoskodik a lakásberendezések szükség szerinti javításáról, pótlásáról, cseréjéről.
- (6) A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
- a pályázó nevét és címét
 - azt, hogy a pályázatban foglalt feltételeket elfogadja, és a meghatározott önkormányzati lakásra bérleti szerződést kíván kötni.
- (7) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja bérbe venni, vagy az arra előírt időre nem köt bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vett következő legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

Önkormányzati érdekből történő bérbeadás

17. § (1) A bérlő személyét a képviselő-testület jelöli ki.

(2) *A bérlő kiválasztásával kapcsolatosan a munkáltató jogosult nyilatkozni a bérbeadó felé. A bérbeadás legfeljebb a bérlő szerződéses munkaviszonyának fennállásáig, határozott időre szólhat.*

(3) A bérlő a lakásában a bérleti jogviszony fennállása alatt csak a lakástörvény 21.§ (2). bekezdésében megjelölt személyeket fogadhatja be.

(4) A befogadott személyek a bérlő bérleti jogviszonyának a folytatására és a bérleti jogviszony megszűnését követő elhelyezésükre nem tarthatnak igényt.

Bérbeadás szociális krízishelyzet alapján

18. § (1) *Szociális krízishelyzet alapján lakás annak a községben lakóhellyel rendelkező, illetve a községben bejelentett hajléktalan személynek adható bérbe, akinek lakhatását a szociális ellátórendszer nem biztosítja.*

- (2) *Szociális krízishelyzetben van különösen:*
- a) *az a lakóhellyel nem rendelkező személy, aki közterületen, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben él,*
 - b) *az a lakóhellyel rendelkező személy, aki lakását önhibáján kívül nem tudja rendeltetésszerűen használni,*
 - c) *az a gyermekgondozási segélyben, gyermekgondozási díjban részesülő, vagy munkanélküli anya, akinek a lakhatására sem a család, sem az önkormányzat gyermekvédelmi rendszere nem tud segítséget nyújtani.*
- (3) *A szociális krízishelyzet fennállását a szociális bizottság állapítja meg.*
- (4) *Az (1) bekezdés alapján lakás a krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb egy évre adható bérbe.*
- (5) *A szociális bizottság a krízishelyzet fennállását a bérleti idő letelte után a bérlő kérelmére felülvizsgálja és a bérletet legfeljebb további egy évvel meghosszabbíthatja.*
A meghosszabbítás együttes időtartama az 5 évet nem haladhatja meg.

Bérbeadás jogcím nélküli lakáshasználó részére

19. § (1) A lakást jogcím nélkül használó a lakáshasználat kezdő időpontjától számított 6 hónapig lakáshasználati díjat köteles fizetni, melynek mértéke azonos az adott lakásra megállapított lakbérrel.
- (2) Ha a jogcím nélküli használó az önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt, és a bérbeadó írásban felszólította a jogcím nélküli lakáshasználót arra, hogy a lakást haladéktalanul ürítse ki, és azt a rendeltetésének megfelelő állapotban bocsássa rendelkezésre, de ezt a használó nem tette meg, 3 hónap elteltét követően a lakbér *kétszeresét* köteles használati díjként megfizetni. A lakbér további háromhavonta emelhető, de nem haladhatja meg a lakbér ötszörös mértékét.

A felek jogai és kötelességei

20. § (1) A bérbeadó és bérlő jogait és kötelességeit a bérbeadó által meghatározottak szerint a bérleti szerződés tartalmazza, az ott szabályozott kérdésekben pedig irányadók a lakástörvény, illetve a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései. A bérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

- (2) A bérbevevő kérheti a bérbeadótól, hogy az általa bérelt lakást értéknövelő

módon átalakíthassa, illetve korszerűsíthesse.

Amennyiben ezt a bérbeadó engedélyezi, úgy erre vonatkozóan egy külön megállapodást kell kötni a bérleti szerződés kötésére jogosult szervvel, amelyben rögzítésre kerül, hogy az átalakítás és korszerűsítés költsége a bérlőt terheli.

- (3) A bérlő a bérleti szerződés fennállásának időtartamáig az átalakítás és korszerűsítés előtti komfortfokozat szerinti lakbért köteles megfizetni.
- (4) A megállapodásban szükséges azt is rögzíteni, ha az átalakítás költségeit a bérbeadó viseli. Ebben az esetben azonban az átalakítást követő komfortfokozat szerinti lakbért kell a bérlőnek fizetnie.
- (5) Ha a bérlő a (2) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedélyezés nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot visszaállítására.
- (6) *A lakás bérbeadásának általánosan alkalmazandó feltétele: a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, az ilyen feltétellel kötött szerződésnek szó szerint kell tartalmaznia a lakástörvény 3. § (2) bekezdésében foglalt kikötéseket.*
- (7) *a lakástörvény 12. § (4)-(5) bekezdése szerinti bérbeadói ellenőrzésre egy naptári éven belül három alkalommal kerül sor, ennek során a bérbeadónak minden lakás és helyiség használatát ellenőrizni kell, az ellenőrzés eredményéről szükség szerint, de legalább évente a képviselő-testület számára beszámolót kell készíteni.*

A lakásbérlet megszűnése

21. § (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik, és a bérlő, valamint a vele együtt élő személyek külön felszólítás nélkül, mindennemű elhelyezési és térítési igény mellőzésével a lakást kötelesek kiüríteni, és rendeltetésszerű állapotban, tisztán visszaadni.
- (2) Amennyiben a bérlők a meghatározott idő, illetve feltétel bekövetkeztét követő 15 napon belül a lakást nem adják vissza rendeltetésre alkalmas állapotban, úgy jogcím nélküli lakáshasználóvá válnak, és a 19. §-ban foglaltak szerint kell velük szemben eljárni.
- (3) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, jegyzőkönyvben át nem adja.

(4) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökösöt kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállíttassa el.

(5) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, viseli a bérlőt egyébként terhelő üzemeltetési és fenntartási költségeket.

A lakbér

22. § (1) Az önkormányzati bérlakásban élő bérlők a bérleti jogviszony fennállása alatt lakbért kötelesek fizetni. A lakbér előre egy összegben a hónap 10. napjáig esedékes.

(2) A lakbér számításánál figyelembe kell venni a lakás:

- a.) alapterületét
- b.) komfortfokozatát

(3) A (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével megállapított lakberek mértékét a rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás lakbérének mértéke az 1. sz. mellékletben meghatározott díj 75 %-a.

(4) A lakbér tartalmazza:

- a.) az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban való tartását,
- b.) az épület karbantartását,
- c.) a háztartási hulladék gyűjtésére és elszállítására szolgáló szabványos edényzet (kuka) biztosítását és pótlását
- d.) a kéményszívással kapcsolatos ellenőrzési feladatok ellátását.

(5) A bérlő jogosult a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket térítés nélkül használni.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai ***A befogadói nyilatkozat***

23. § (1) *A határozott időre szóló szerződés megkötésének feltétele olyan közokirat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat bérbeadónak történő átadása, amelyben a lakás tulajdonosa vállalja, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlőt és a vele együttlakó személyeket a lakásba befogadja, s a bérelt lakásban lévő ingóságok elhelyezését biztosítja.*

(2) *A bérlőnek írásban kötelezettséget kell vállalnia, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadó nyilatkozatban megjelölt lakásba a vele együttlakó személyekkel beköltözik, s a lakásban levő vagyontárgyait elszállítja.*

(3) *A lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.*

V. fejezet

Helyiségbérllet szabályai

24. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása bérbeadás útján történik, azokat meg kell pályáztatni és csak ezt követően kerülhet sor a bérleti szerződés megkötésére.
- (2) A pályázati eljárásra értelemszerűen irányadók a lakások pályázat útján történő bérbeadás szabályai, azzal, hogy a pályázatban meg kell jelölni azt is, hogy a helyiség milyen célra használható.
- (3) A pályázati eljárás alapján a bérbeadó a helyiségre meghatározott időre – maximum 5 évre – szóló bérleti szerződést köt.
- (4) Ha a pályázat nyertese 15 napon belül nem köt szerződést a bérbeadóval, a helyiségre a pályázati tárgyaláson részt vett következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel lehet bérleti szerződést kötni.
- (5) A bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.
25. § A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.
26. § Amennyiben a bérlő a szerződésben foglaltakat nem tartja be – szerződésszegést követ el – a bérleti helyiség cserehelyiség nélkül – 30 napos felmondási idővel felmondható.

VI. fejezet

Záró rendelkezések

27. § A rendeletben meghatározott körben az 1992. évi LXVI. tv. alapján, és annak megfelelően, az alábbi személyes adatok kérhetők:
- a.) a polgár természetes személyazonosító adatai:
 - családi és utónév, leánykori és utónév, neme, születési hely, idő, anyja leánykori családi és utóneve,
 - b.) családi állapota
 - c.) lakcím adatai: bejelentett lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címe,
 - d.) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, illetve nyilatkozat
 - e.) egészségi állapotra vonatkozó igazolás

28. § (1) E rendelet 2006. április 1-jén lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló, 8/2002.(VI.27.), 20/2003. (XII.18.) és 17/2005. (IX.28.) rendeletekkel módosított, 15/2001. (V.23.) rendelet.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk és a lakástörvény rendelkezései az irányadók.

Litér, 2006. március 28.

Szedlák Attila
polgármester

Harnos László
körjegyző

1. sz. melléklet

Litér Község Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások lakbérének mértéke

	Ft/m²/hó
Szükséglakás	40
Komfort nélküli	60
Félkomfortos	110
Komfortos	160
Összkomfortos	200

