

**Kunbaracs Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**10/2003. (IX. 26.) rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek**  
**mértékéről**  
**egységes szerkezetben**

Kunbaracs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 79-80. §-ai, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. felhatalmazása alapján az önkormányzat a tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

**A rendelet célja**

**1.§**

A rendelet célja, hogy a törvény szabályaival összhangban – Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit.

**A rendelet hatálya**

**2. §**

A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra kiterjed.

**Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei**

**3. §**

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását saját hatáskörben tartja, *kivéve az 5.§-ban foglalt szociális célú bérbeadást, mely esetben a polgármester dönt.* <sup>1</sup>

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

(3) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásbérleti jogára vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.

(4) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.

<sup>1</sup> Módosítva a 12/2006. (IX.24.) számú rendelettel, hatályos 2006. október 1. napjától

- (5) *Bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.*
- (6) *Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül kétszer, április és október hónapban ellenőrizni.*<sup>2</sup>

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

#### **4. §**

- (1) A lakások bérbeadása előtt a Képviselő-testület határozza meg a lakás bérbeadásának jogcíméről, amelyek
- a.) szociális célú,
  - b.) lakáscsere,
  - c.) elhelyezési kötelezettség teljesítése,
  - d.) pályázat útján történő bérbeadás,
  - e.) bérleti jogviszony folytatása,
  - f.) közérdekű cél.

#### **Önkormányzati lakások bérbeadása szociális céllal**

#### **5. §**

- (1) Szociális céllal történő bérbeadás esetén a bérbeadásról hirdetményt kell közzétenni. A hirdetményt az Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján kell elhelyezni.
- (2) A hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a.) a lakás adatait (pontos címét, komfortfokozatát, helyiségek számát rendeltetés szerint, alapterületet),
  - b.) a lakbér mértékét, egy havi összegét,
  - c.) tájékoztatást a bérlet egyéb lényeges feltételeiről.
- (3) Szociális célú lakás bérletére a hirdetmény közzétételétől számított harminc napon belül az tehet ajánlatot, aki:
- életvitelszerűen Kunbaracs községben él,
  - nem rendelkezik általa használható és lakható ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti, használati vagy bérleti jogával,
  - családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az ajánlattétel időpontjában érvényes öregségi nyugdíjminimum 1,5-szeresét,
  - a lakás nagysága nem haladja meg az ajánlattevő és családja (4) bekezdésben meghatározott indokolt lakásigénye mértékének felső határát.

<sup>2</sup> **Módosítva a 12/2006. (IX.24.) számú rendelettel, hatályos 2006 október 1. napjától**

- (4) Az indokolt lakásigény mértéke:
- legfeljebb kettő személyre 1- 1,5 szoba
  - három személyre 1,5- 2 szoba
  - négy személyre 2 -3 szoba
  - négy személy fölött minden további személy esetén fél szobával nő a c.) pont szerinti lakásigény alsó és felső határa.

(5) Vissza kell utasítani az ajánlatot, ha:

- az ajánlattevő a (3) bekezdésben meghatározott valamely feltételnek nem felel meg.
- az általa ténylegesen használt lakásba önkényesen költözött be,
- az ajánlat benyújtását megelőző egy éven belül a bérleti szerződés megszegése miatt önkormányzati lakásból bírósági végrehajtás útján kellett az ajánlattevőt vagy a vele együtt költöző családtagját kiköltöztetni,
- az ajánlattevő vagy a vele együtt költöző családtagja által önkormányzati lakásban okozott kárt és azt az ajánlat benyújtásáig nem térítette meg, nem állította helyre.

(6) A szociális célú lakást a polgármester legfeljebb 5 évre utalhatja ki.  
A bérleti díj és a bérleti jogviszony feltételei évente felülvizsgálandóak.

*(7) Ha több ajánlattevő felel meg a (3) bekezdés szerinti feltételeknek és nem áll fenn velük szemben az (5) bekezdésben meghatározott kizáró ok, a polgármester az egy főre eső jövedelem alapján állítja fel a jogosultsági sorrendet úgy, hogy az alacsonyabb jövedelmű van kedvezőbb helyzetben. Az igénylőkről a jegyző nyilvántartást vezet. E sorrend alapján határozza meg a polgármester a bérlő személyét, a rendelkezésre álló lakások függvényében.*<sup>3</sup>

### **Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímen**

#### **6. §**

- (1) Lakáscsere útján akkor adható bérbe lakás, ha a bérleti jogot másik lakásbérleti jogára vagy tulajdonjogára cseréli a bérlő.
- (2) Határozott időre bérbe adott lakás csak határozott időre bérbe adott lakásra cserélhető, ha a bérlet időtartamából több mint egy év hátra van.
- (3) A csere után a bérlő az előző bérlő helyébe lép, és a bérleti szerződés egyébként változatlan feltételekkel érvényben marad.
- (4) Az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:
  - a bérlőnek lakbértartozása vagy közüzemi díj hátraléka van, és azt még nem fizette ki, kivéve, ha a másik cserélő féllel a tartozás átvállalásában írásban megállapodott,
  - a bérlővel költözött kiskorúak a lakáscsere alapján lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének,
  - a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terhesebb feltételeit nem vállalja.

<sup>3</sup> Módosítva a 12/2006. (IX.24.) számú rendelettel, hatályos 2006. október 1. napjától

## Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással

### 7. §

- (1) Pályázat útján történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület pályázatot ír ki a lakás bérbeadására. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni az Önkormányzati hivatalban.
- (2) A hirdetményben fel kell tüntetni:
  - a.) a lakáscímét,
  - b.) a pályázatok benyújtásának határidejét és helyét,
  - c.) a részletes pályázati kiírás átvételére vonatkozó érvényességi kikötést.
- (3) A hirdetmény közzétételével egy időben részletes pályázati kiírást kell összeállítani, mely tartalmazza:
  - a.) a hirdetményben szereplő adatokat,
  - b.) a lakás egyéb adatait (komfortfokozat, szobaszám, alapterület, felszereltség, beépített berendezések üzemképessége),
  - c.) a lakbér összegét,
  - d.) a bérleti szerződés tervezetét,
  - e.) a pályázatok értékelésének szabályait,
  - f.) a benyújtandó pályázat kötelező tartalmát, érvényességi feltételeit,
  - g.) az eredményhirdetés helyét, időpontját.
- (4) Pályázni az személy jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.
- (5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:
  - a.) az e rendelet vonatkozó mellékleteiben szereplő személyes adatokat és személyi körülményeket,
  - b.) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.
- (6) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el, a bérlő személyéről a Képviselő-testület dönt.
- (7) Önkormányzati lakás pályázati úton történő bérbeadásakor a bérleti szerződést 5 évre kell megkötöni a bérlővel.
- (8) Az (1) bekezdésben szabályozott bérbeadások esetén a határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- (9) El kell utasítani a pályázatot, ha:
  - a.) a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban szereplő valamely feltételnek,
  - b.) az önkormányzattal szemben lakásbérleti díj tartozása, önkormányzati lakásban okozott kár miatt fennálló fizetési kötelezettsége, önkormányzati lakásbérlet megszűnése után ki nem egyenlített közműdíj-tartozása van.

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

### **8. §**

- (1) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a törvény 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 jogokat akkor folytathatja, ha
  - a.) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
  - b.) az eltartó a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítette, továbbá
  - c.) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

## **Önkormányzati lakások bérbeadása közérdekű céllal**

### **9. §**

- (1) Közérdekű céllal csak önkormányzati intézmény közalkalmazottjának, polgármesteri hivatal köztisztviselőjének adható bérbe önkormányzati lakás akkor, ha letelepedése, munkavégzése különös önkormányzati érdeket szolgál, továbbá olyan jelentős települési érdeket szolgáló állami vagy gazdálkodó szervezet vezető beosztású dolgozójának, annak letelepedéséhez közérdek fűződik.
- (2) Közérdekű céllal bérbe adott lakásbérleti szerződése a közalkalmazotti, köztisztviselői, szolgálati-, munkaviszony fennállásáig, de legfeljebb öt évre köthető, amely indokolt esetben meg hosszabítható.
- (3) A Képviselő-testület a közérdekű célú bérbeadásról szóló határozatban egyben kijelöli a bérlőt is.
- (4) Ha a bérlő foglalkoztatási jogviszonya úgy szűnik meg, hogy az általa addig végzett munkaköri feladatait más jogviszony alapján változatlanul tovább folytatja, a szerződést a Képviselő-testület a bérlővel közösen módosíthatja a bérlő munkavégzésének megszűnéséig.

## **Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

### **10. §**

- (1) A bérlő az általa használt lakásba a törvényben meghatározott személyek körén kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen, ugyancsak írásban benyújtott nyilatkozatára adhatja meg.

- (3)A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadni kívánt személy(ek) nem rendelkezik Kunbaracs Községben haszonélvezeti joggal, használati joggal, nem terhelt lakás tulajdonjogával, vagy lakás haszonélvezeti, használati, bérleti jogával.
- (4)A (3) bekezdésben foglaltakat figyelmen kívül kell hagyni, ha:
- a.) a befogadni kívánt személy kiskorú, és tartásáról a bérlő gondoskodik,
  - b.) a bérlő egészségi állapota miatt a befogadni kívánt személy gondozásra szorul, és azt az utóbbi ellátja.
- (5)A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.
- (6)A befogadott személy köteles arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.

### **Az albérletbe adás szabályai**

#### **11. §**

- (1)A bérlő az általa használt lakást részben vagy egészben csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával adhatja albérletbe.
- (2)Az albérletbe adás jogcímen történő befogadáshoz való hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.
- (3)A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás sem részben, sem egészben nem adható albérletbe.

### **A lakbér mértéke**

#### **12. §**

- (1)A lakbér mértékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (2)A 8. § szerinti bérbeadás esetén a bérlő az 1. számú melléklet szerint megállapított lakbér 150%-kal növelt összegét köteles megfizetni.
- (3) *Bérbeadó a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését köti ki. Az óvadékot a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.* <sup>4</sup>

<sup>4</sup> Módosítva a 12/2006. (IX.24.) számú rendelettel, hatályos 2006. október 1. napjától

## A bérlő fizetési kötelezettsége

### 13. §

(1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni a megállapított lakbért.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a különszolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy annak 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 nyújtóval, hogy a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedhet.

(3)

## A lakásbérlet megszűnése

### 14. §

(1) A lakásbérlet megszűnik, ha:

- a.) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,
- b.) a bérlet határozott idejű időtartama lejár,
- 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 bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- g.) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- h.) az önkormányzati lakás megsemmisül.

(2) A bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

- a.) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére
  - más személyt lakásába befogad,
  - a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
  - elcseréli,
  - a lakáson – építési engedélyhez kötött – átalakítást végez.
- b.) a bérlő nem tesz eleget a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díjfizetési kötelezettségének,
- c.) az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a.)-c.)- d.) pontjai esetén.

(3) A bérlő a (2) bekezdés szerinti esetekben nem tarthat igényt sem másik lakásra, sem pénzbeli térítésre.

(4) A határozott idejű lakásbérlet a szerződés lejártát követően további öt évre meghosszabbítható, ha a bérbeadó által a lejáratot megelőző 60 napon belül tett ajánlatot a bérlő elfogadja. A bérlő az ajánlatra 30 napon belül nyilatkozhat.

(5) A szociális célú bérlakás bérlője a szerződés lejártát megelőző 60 napon belül igazolni köteles, hogy az igényjogosultsági feltételeknek továbbra is megfelel.

## **Pénzbeli térítés**

### **15. §**

- (1) Amennyiben a határozatlan idejű bérleti szerződés a felek közös megegyezése alapján szűnik meg, a bérlő másik lakásra és/vagy pénzbeli térítésre tarthat igényt.
- (2) A pénzbeli térítés mértéke, ha a bérlő
  - a.) másik lakásra nem tart igényt, a beköltözhető forgalmi érték 15%-a,
  - b.) kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra tart igényt, a lakások beköltözhető forgalmi értékkülönbségének 25%-a.
- (3) A határozott időre vagy a feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra nem tarthat igényt.
- (4) A (3) bekezdés szerinti esetben a bérlőt pénzbeli térítésként
  - a.) a szerződés időtartamának első felében történő megszűnés esetén a (2) bekezdés a.) pontjában meghatározott érték 50%-a,
  - b.) az időtartam felét követően az a.) pontban megállapított térítés évenként 20%-kal csökkentett összeg illeti meg.
- (5) Az időtartam lejártát megelőző egy évben a bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (6) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadását követő 15 napon belül – a tartozásokkal csökkentve – egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni.

## **Önkormányzati lakás jogcím nélküli használata**

### **16. §**

- (1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 6 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.
- (2) A lakáshasználati jog megállapításától számított 6 hónapon túl a bérbeadó havonta 15%-kal emelheti a használati díj mértékét, melynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkori bérének tízszeresét.



## Záró rendelkezés

### 17. §

( 1) Ez a rendelet 2003. szeptember 25. követő napon lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(2)Ezen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 12/2006(IX. 24.) rendelet hatályát veszti.

**Tóth Ferenc sk.**  
polgármester

**Lőrincz Edit sk.**  
jegyző

Kihirdetve:

K u n b a r a c s, 2003. szeptember 26.

  
**Lőrincz Edit sk.**

jegyző



**A lakbér mértéke:**

Önkormányzati és szolgálati bérlakás esetén:

- Kölcsey u. 3/a. Komfortos lakás: 2.740-Ft./hó (37,7 m<sup>2</sup>)
- Kölcsey u. 3/b. Komfortos lakás: 2.740-Ft./hó (37,7 m<sup>2</sup>)
- Kölcsey u. 4. Komfortos lakás: 5.904-Ft./hó (64,9 m<sup>2</sup>)

Szociális célú bérlakás:

Kossuth Lajos u. 19/A. : 200,-Ft./m <sup>2</sup> /hó	(50m <sup>2</sup> )
Kossuth Lajos u. 19/B.: 200,-Ft./m <sup>2</sup> /hó	(50m <sup>2</sup> )