

**Dunavecse Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2006. ( III. 29.) rendelete  
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek  
bérletéről és elidegenítéséről**

Dunavecse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény / továbbiakban : lakástörvény/ 3.§. /1/ és /2/; 4.§. /3/; 5.§. /3/; 9.§./1/; 10.§. /2 és /3/; 12.§. /5/; 13.§. /1/ és /2/; 15.§. /1/ és /2/; 17.§. /2/; 18.§. /1/; 19.§. /1/ és /2/; 20.§. /3/; 21.§. /6/; 23.§. /3/; 31.§. /2/; 33.§. /3/; 34.§. /1/ bekezdés a. pontja és a /2/ /3/ és /6/; 35.§. /2/; 36.§. /2/; 42.§. /1/ és /2/; 49.§. /1/; 50.§.; 52.§.; 53.§.; 54.§.; 58.§.; 62/B.§./2/ és a 84.§.-ában kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

**ELSŐ RÉSZ**

**A rendelet hatálya**

**1.§.**

/1/ A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

/2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**A lakások és helyiségek kezelése**

**2.§.**

/1/ A rendelet 1.§.-ában meghatározott lakások és helyiségek kezelője a Polgármesteri Hivatal / továbbiakban : vagyongazdálkodó / .

/2/ A Polgármesteri Hivatal a kezelői feladatok tekintetében:

- a.) nyilvántartást vezet a lakásokról és helyiségekről
- b.) elvégzi a bérleti szerződések megkötésével, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb előkészítési ügyviteli teendőket
- c.) gondoskodik az ingatlanok működtetéséről, karbantartásáról, tervszerű felújításáról
- d.) elvégzi az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos ügyviteli teendőket
- e.) ellátja a lakás és helyiséggazdálkodással összefüggő pénzügyi, gazdálkodási és ügyviteli feladatokat
- f.) ellenőrzi a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

**A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI**

**I. Fejezet**

**Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános szabályai**

**3.§.**

/1/ Az önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

/2/ Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.

/3/ Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

/4/ Házastársak, élettársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

/5/ Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra kötetnek bérleti szerződést.

/6/ Lakásbérleti szerződés határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig köthető.

#### Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

##### 4.§. 1

/1/ A lakásbérleti jogviszony pályázat elnyerése útján vagy kérelem alapján jöhet létre.

/2/ Az önkormányzati lakásokat

- a) szolgálati jelleggel pályázati rendszeren kívül kérelemre
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén (szociális helyzet alapján szociális alapú bérleti díjjal vagy nem szociális helyzet alapján költségelvű bérleti díjjal)
- c) bérleti jogviszony folytatása jogcímén
- d) lakáscsere jogcímén és
- e) elhelyezési kötelezettség jogcímén lehet bérbe adni.

/3/ Önkormányzati lakás nem lakás céljára kizárólag elemi csapás, vagy katasztrófa esetén, határozott időre – maximum 12 hónapra - adható bérbe.

#### Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

##### 5.§.

/1/ Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki az önkormányzat Polgármesteri Hivatalával vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll és a városban sem neki, sem házas társának, élettársának, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának nincs a tulajdonában, haszonélvezetében lakás vagy családi ház.

/2/ Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak határozott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

1./ Módosította a 6/2010.(II.24.)sz. önk. rendelet 1.§.-a Hatályos: 2010. március 1-től.

2./ Módosította a 25/2010.(XI. 25.) önk. rendelet . Hatályos: 2011. január 1.-től.

/3/ A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

/4/ A kérelem teljesítésénél előnyt jelent, ha

- a.) a munkavállaló városban való letelepedése a település érdekeit szolgálja
- b.) a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban
- c.) a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között.

/5/ Szolgálati jellegű lakást elcserélni, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

/6/ A szolgálati jellegű lakásba a bérlő – házastársán, élettársát, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

/7/ Az /1/ bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

#### Önkormányzati lakások bérbeadása pályázat alapján

##### 6.§.1

/1/ Önkormányzati lakás bérleti jogának megszerzésére az a nagykorú személy jogosult

- a) akinek (vagy házastársának, élettársának, illetve vele jogszerűen együtt költöző közeli hozzátartozójának) tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás, vagy családi ház
- b) életvitelszerűen a településen lakik
- c) rendelkezik olyan nagyságú, állandó jövedelemmel, mely a megpályázott lakás, valamint a megélhetés együttes költségeire fedezetül szolgál. (a család havi összjövedelme a lakás bérleti díjának, valamint a víz és csatornadíj 400 %-át, egyedül élő esetén annak 250 %-át eléri).

/2/ Önkormányzati lakás bérleti jogát - szociális helyzet alapján szociális alapú bérleti díjjal, vagy nem szociális helyzet alapján költségelví bérleti díjjal - pályázat útján lehet elnyerni.

/3/ A pályázatot önkormányzati lakás megüresedése esetén a bérbeadó írja ki. A pályázat kiírásánál biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot a település honlapján és hirdetőtábláján közzé kell tenni.

/4/ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett üres, vagy a jövőben megüresedő önkormányzati lakás pontos címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőit, szobaszámát
- a lakbér mértékét
- a bérleti jogviszony időtartamát
- a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást
- a pályázat kötelező tartalmi elemeit
- egyéb feltételeket

*1./ A §-t és az azt megelőző alcímet módosította a 6/2010. (II. 24.) sz. önk. rendelet 2. §. a Hatályos: 2010. március 1.-től*

- a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét

/5/ A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó(k) személyazonosító adatait, lakó- illetve tartózkodási helyét
- a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét
- a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét
- az együtt költözők jövedelemigazolását
- a pályázó e rendeletben meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó igazolásokat

/6/ A pályázatokat írásban kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalnál.

/7/ A pályázatok elbírálása e rendelet 2. számú mellékletében felsorolt körülmények értékelésével szerzett pontszámokkal történik. Több pályázó esetén a legtöbb pályázati ponttal rendelkező pályázó jogosult az önkormányzati lakás bérlésére.

/8/ A pályázat nyertesével a lakásbérleti szerződést határozott időre, maximum 3 évre kell megkötöni.

/9/ Szociális helyzet alapján szociális alapú bérleti díjjal annak adható bérbe önkormányzati bérlakás, akinek

- a) családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150 %-át, egyedül élő esetén annak 200 %-át
- b) a pályázó és családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja

7.§.1

8.§.2

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén  
9.§.

/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 hozzájárulásból a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

Önkormányzati lakások cseréje  
10.§.

/1/ Önkormányzati lakás csak másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

/2/ A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

/3/ Az /1/ -/2/ bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén is megtagadhatja a bérbeadó a hozzájárulást, ha a cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni, vagy a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

### Bérlőtársi szerződés

#### 11.§.

/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 /örökbefogadott, mostoha -,nevelt gyermeke/, jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője /örökbefogadó, mostoha-, nevelőszülője/ és
- b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

/3/ Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs /élettárs/ önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együttlakó házastársa / élettársa/ közös kérelmére.

### Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

#### 12.§.

/1/ A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke /az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke/ valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

/2/ A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell 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, továbbá
- b) a befogadott személy nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

/4/ A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét / örökbefogadott, mostoha-, nevelt gyermekét/, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét / örökbefogadó, mostoha-, nevelőszülőjét/.

/5/ A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke / az örökbefogadott, mostoha-, nevelt gyermeke/ , valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

II. Fejezet  
A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja  
13.§.

/1/ A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt az önkormányzati lakás használatáért a bérlő bérleti díjat köteles fizetni.

/2/ Az önkormányzati lakások havi bérleti díja:<sup>1</sup>

Komfortfokozat	Szolgálati lakás esetén (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Költségelví bérleti díj	Szociális alapú bérleti díj
összkomfortos lakás esetén	319 Ft/m <sup>2</sup> /hó	319 Ft/m <sup>2</sup> /hó	255 Ft/m <sup>2</sup> /hó
komfortos lakás esetén	302 Ft/m <sup>2</sup> /hó	302 Ft/m <sup>2</sup> /hó	242 Ft/m <sup>2</sup> /hó
félkomfortos lakás esetén	137 Ft/m <sup>2</sup> /hó	137 Ft/m <sup>2</sup> /hó	137 Ft/m <sup>2</sup> /hó
komfort nélküli lakás esetén:	128 Ft/m <sup>2</sup> /hó	128 Ft/m <sup>2</sup> /hó	128 Ft/m <sup>2</sup> /hó

/3/ Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen / pl. a lakás nedves, egészségre ártalmas / a fizetendő lakbér legfeljebb 20 % - kal mérsékelhető.

/4/ A lakbér mértékét a képviselő-testület évente felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbérek összegét.

/5/ A lakás bérlője a lakbért havonta előre, egy összegben, minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni.

/6/ A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját.

/7/ A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások:

- vízellátás
- szennyvízszállítás
- villamos energia ellátás

/8/ A külön szolgáltatások díját a bérlő havi egyenlő részletben számított érték alapján köteles megfizetni. A tényleges érték és a számított érték közötti különbözetről bérbeadó minden év március 30-ig végelszámolást készít és a különbözetet leszámlazza vagy a bérleti díjba beszámítja

*1./ Módosította a 25/2010. (XI. 25.) sz. önk. rendelet 4.§.-a Hatályos: 2011. január 1.-től*

## Lakbértámogatás

## 14.§.

/1/ A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlőket kérelmükre a bérbeadó lakbértámogatásban részesíti, ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozók

- a) az önkormányzat szociális rendeletében elismert nagyságú lakásban laknak
- b) a háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, *feltéve ha<sup>1</sup>*
- c) a fizetendő havi lakbér összege a háztartás havi összjövedelmének 25 %-át *meghaladja.*

/2/ A lakbértámogatás összege a fizetendő havi lakbér összege, de maximum havi 2.500,-ft.

/3/ A lakbértámogatás iránti kérelmet évente két alkalommal, januárban és július hónapban lehet a Polgármesteri Hivatalban benyújtani, a tárgyhónap 30. napjáig.

/4/ A támogatásra való jogosultság megszűnik az /1/ bekezdésben meghatározott feltételek vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén.

/5/ A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változásokat a Polgármesteri Hivatalnak 15 napon belül bejelenteni. A Szociális és Egészségügyi Bizottság a bejelentés alapján, illetve évente – bejelentés hiányában is – a jogosultságot felülvizsgálja.

/6/ A megállapított lakbértámogatást közvetlenül a bérbeadónak kell folyósítani, aki annak figyelembe vételével számlázza ki a fizetendő lakbért.

## III. Fejezet

## A lakásbérlet megszűnése

## 15.§.

/1/ A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

/2/ A szerződés megszűnik, ha

- a) a bérbeadó és a bérlő 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.

/3/ A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésékor megszűnik.

#### Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése 16.§.

/1/ Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

/2/ Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget lakáshasználati díjat köteles fizetni.

/3/ A lakáshasználati díj mértéke

- a jogcím nélküli használat kezdetétől számított első két hónapban a lakásra megállapított lakbérrel azonos
- a 3-12 hónap között a lakbér összegének kétszerese
- ezt követően pedig a lakbér háromszoros összege

#### IV. Fejezet A felek jogai és kötelezettsége 17.§.

/1/ A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába adni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

/2/ A lakás átadásakor az észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egy összegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik. A lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

/3/ A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

/4/ A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egy összegben téríti meg a bérlő részére.

/5/ A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

/6/ A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését
- befejezésének határidejét
- költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját
- valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.

/7/ A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás átalakításának, korszerűsítésének költségeit bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

/8/ Amennyiben a /5/ bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik a bérleti szerződést – az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően- módosítani kell, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

/9/ A bérbeadó évente két alkalommal köteles ellenőrizni – előzetes értesítés mellett - a lakás rendeltetészerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-16 óra között végezhető. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, a helyszíni ellenőrzéseket tűrni köteles.

## 18.§.

/1/ A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről.

/2/ A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben meghatározott kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás berendezések állapota szükségessé teszi.

/3/ Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről – függetlenül a bérlet időtartamától – a bérlő köteles gondoskodni.

/4/ A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget- az /5/ bekezdésben meghatározott indokolt távollét eseteit kivéve – lakásbérleti jogviszonya megszűnik.

/5/ A bérlő két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása

- b) gyógykezelés, egészségügyi ok
- c) munkavállalás, munkahely változtatás

/6/ Nem lehet felmondani a lakásbérleti szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatta.

/7/ A lakásbérleti szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a lakás ugyanolyan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak, mint ahogy azt a beköltözéskor kapta.

## II. RÉSZ A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI V. Fejezet 19.§.

/1/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos jogokat a képviselő-testület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni.

/2/ Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat alapján történik. A pályázati felhívás közzétételéről a polgármester gondoskodik.

/3/ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét
- b) alapterületét
- c) rendeltetését,
- d) felszereltségét
- e) a bérleti díj alsó határát
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét

/4/ A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét
- b) az általa végezni kívánt tevékenység hatósági engedélyét
- c) a pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

/5/ A bérbeadás útján történő hasznosítás során a pályázatok elbírálásánál elsőbbséget élveznek azok a pályázók, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

/6/ A szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval határozott, vagy határozatlan időtartamra az önkormányzat nevében a polgármester köti meg.

## 20.§.

/1/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a képviselő-testület minden év január 1.-től a KSH által megállapított infláció mértékével növeli. Az ettől eltérő növekedést a bérlővel történő egyeztetés előzi meg. A bérleti díj mértékét a bérlővel minden év január 15.-ig közölni kell.

/2/ A bérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, mely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, mérőóra állásra és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

/3/ A felek megállapodhatnak abban, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségeket a bérleti díjba be kell számítani.

/4/ A felek megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a helyiséget a pályázatban megjelölt tevékenységnek megfelelően átalakítja. Az átalakítás költségei a bérlőt terhelik.

/5/ A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti vagy albérletbe adhatja.

/6/ A hozzájárulás megadása megtagadható, ha a másik személy:

- a.) a gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik
- b.) a pályázati feltételeket nem vállalja
- c.) a gyakorolni kívánt tevékenység ellentétes a helyiség rendeltetésével

/7/ A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása – eltérő megállapodás hiányában – a bérbeadó kötelessége.

/8/ A szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget – külön megállapodás szerint – rendeltetésszerű használatra alkalmas vagy átalakított állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

/9/ A bérleti jogviszony megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni a /2/ bekezdés szerinti módon és tartalommal. A jegyzőkönyv tartalmazza továbbá a helyiség bérbe adáskori állapotától való eltéréseket is.

### III.RÉSZ

## LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

#### VI. Fejezet

#### 21.§.

/1/ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről- a bérlő kérelmére vagy a vagyonkezelő kezdeményezésére- a képviselő-testület dönt.

/2/ Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

/3/ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakások esetén a lakástörvény 49.§. /1/ bekezdésének a.)-d.) pontjaiban felsorolt személyeket más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

/4/ A lakástörvény 50.§. /2/ bekezdése értelmében annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

## 22.§.

/1/ Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezmény adható. Az első részlet a megállapított vételár 20%-a, melyet egy összegben a szerződés megkötésekor kell megfizetni. A fennmaradó részt kamattal terhelten egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni. A kamat mértéke a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal megegyező

/2/ Ha az elővásárlásra jogosult vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételárból 30 % kedvezmény illeti meg.

/3/ Ha a vevő részletfizetési kedvezményt kapott, s a vételárat a megállapított határidő előtt legalább 10 évvel korábban egy összegben megfizeti, a vételárból 20 % kedvezmény illeti meg.

/4/ Ha a vevő törlesztési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a részletfizetési kedvezmény megszűnik és a teljes vételárhátralék – a Ptk. szerinti mindenkori késedelmi kamat mellett – esedékessé válik.

/5/ Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az ingatlan nyilvántartásba az önkormányzat javára a vételár hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

/6/ Amennyiben az elővásárlásra jogosult személynek bérleti, vagy a bérleti jogviszonyból származó egyéb tartozása van, vele az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha tartozását rendezte

## 23.§.

/1/ Az elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül, írásban ajánlatot kell tenni.

/2/ Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

/3/ Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

/4/ Ha a lakást nem az elővásárlásra jogosult személy vásárolja meg, a lakást pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek értékesíteni.

/5/ Az induló vételár a helyi forgalmi értékkel megegyező.

/6/ A vételárat – ha a képviselő-testület másként nem rendelkezik – egy összegben a szerződés megkötésekor kell megfizetni.

## 24.§.

/1/ A lakástörvény 58.§. /1/ bekezdése értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségekre a bérlet /bérletársat/ elővásárlási jog illeti meg.

/2/ Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételára a helyi forgalmi érték.

/3/ A vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

#### 25.§.

/1/ Az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete, illetőleg elidegenítése esetén a szerződés megkötéséhez a bérlő / vevő/ köteles az alábbi adatait a bérbeadóval / eladóval / közölni: név, születési hely és idő, anyja neve, lakcíme / tartózkodási helye/, vele együtt lakó gyermekek, egyéb eltartottak száma, munkahelye, jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó adatok, igazolás, nyilatkozat.

/2/ Az /1/ bekezdés szerinti adatszolgáltatás a bérlővel /vevővel/ közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.

/3/ Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére irányuló kérelmeket / pályázatokat/ a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

/4/ A kérelmekről / pályázatokról / a képviselő-testület dönt.,

/5/ Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

### ELIDEGENÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

#### 26.§.

/1/ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek / a bennük levő lakások/ elidegenítéséből származó teljes bevételét az önkormányzat a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

/2/ Az önkormányzat az /1/ bekezdésből származó bevételét a tulajdonában lévő lakóépületek felújítására, korszerűsítésére, új lakás építésére, használt lakás vásárlására használhatja fel.

### IV. RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 27.§.

/1/ A rendelet 2006. március 31. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 7/1994.( VI.07) rendelet, az azt módosító 1/1999.(II.12.) rendelet 11.§. /1/ és /2/ bekezdése, a 14/2004.(VI.30) rendelet, a 37/2004. (XI.25.) rendelet és a 14/2005. (XI.30)rendelet, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/1994.(IX.01) rendelet és az azt módosító 12/2004.(VI. 30) rendelet.

Kovács Péter  
polgármester

Kovács Éva  
jegyző

A rendelet kihirdetve:2006. március 30.

Kovács Éva  
jegyző

1. sz. melléklet a 10/2006. (III. 29) sz. rendelethez

**KÉRELEM**  
Önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:.....

Személyi ig. száma: .....

Anyja neve: .....

Születési helye és ideje:.....

Családi állapota: .....

Lakóhelye:.....

Tartózkodási helye/ ha az nem azonos az előző címmel/: .....

.....

Munkahelye:.....

Foglalkozása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete: .....

Nettó havi átlagjövedelme:.....

A lakásba vele együtt költöző személyek / születési év és rokonsági fok megjelölésével/:

.....

.....

.....

.....

.....

A közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme: .....

Dátum: .....

.....  
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

- 1./ A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást
- 2./Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását/ milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb./

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén :

- 1./ Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát
- 2./ A munkáltató javaslatát, véleményét

A lakás szociális jelleggel történő bérbeadása esetén:

- 1./ A rendelet 7.§. /1/ pontjára vonatkozó nyilatkozatot

2. sz. melléklet a 10/2006. (III. 29) sz. rendelethez /

<b>Pályázati pontrendszer</b>	
<b>A pályázóval együtt költöző kiskorú, vagy nappali tagozaton tanuló nagykorú gyermekek szám</b>	<b>Pont</b>
1 gyermek	40
2 gyermek	60
3 gyermek	70
4 gyermek	80
<b>Legalább 5 éve Dunavecse közigazgatási területén lakóhellyel rendelkezik</b>	10 (és minden további év után + 1 pont)
<b>Házassági életközösségben él</b>	20
<b>Gyermekeit egyedül neveli</b>	30
<b>Családban az egy főre jutó havi jövedelem</b>	
nyugdíjminimum (NYM) 50 %-át nem haladja meg	60
NYM 51%-75 %-a között	50

NYM 76 %-100 %-a	40
NYM 101 %-NYM 125 %-a között	30
NYM 126 %-NYM 150 %-a között	20
NYM 151 %-NYM 175 %-a között	10
NYM 176 %-NYM 200 %-a között	5
Munkaviszonyban áll	30
Nyugellátásban részesül	20
Álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal, vagy aktív korúak ellátásában részesül	5
A pályázó családjában a havi összjövedelem a megpályázott lakás lakbérének (bérleti díj+közműszolgáltatás díj) 500 %-át eléri	20
Pályázati kiírásban szereplő egyéb feltétel teljesülése	Pályázati kiírás szerint

*1./ Módosította a 6/2010 (II. 24.) sz. önk. rendelet 2010. március 1.-től.*