

## Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának 12/2016.(V.31.) rendelete a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

### Bevezető rendelkezések

#### 1. §

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

### Általános rendelkezések

#### 2. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati tulajdonban lévő valamennyi lakásra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: helyiség).
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek legjelentősebb ismérveit tartalmazó jegyzék a rendelet 1. számú melléklete.
- (3) A közérdekű célú lakások esetében a rendelet általános rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha a rendelet eltérő szabályokat nem tartalmaz.

#### 3. §

- (1) A lakások és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének jogát a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint:
  - a) az évi 1 millió Ft összeget meg nem haladó bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződések tekintetében a polgármester,
  - b) az a) pontba nem tartozó esetekben a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek nyilvántartásával, átadásával, visszavételével a lakbérek beszedésével kapcsolatos nyilvántartást a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya vezeti.
- (3) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyekben a Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság tesz javaslatot.

#### 4. §

- (1) A Képviselő-testület a tulajdonában álló lakásokat, melyeket értékesítésre nem jelöli ki, megüresedés esetén bérbe adhatja.
- (2) A bérbeadás csak lakás céljára - kivételes esetben, a Képviselő-testület általi egyedi elbírálás alapján nem lakás céljára - határozott időre történhet.
- (3) A bérelt lakás további albérletbe nem adható.
- (4) A lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét, minden más esetben a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.
- (5) A bérbeadás szociális vagy szolgálati jelleggel, közérdekű feladatok megvalósítása érdekében, illetve piaci alapon történhet.

#### 5. §

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján csak meghatározott időre adható bérbe. A lakás bérbeadásakor a kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményeit kell figyelembe venni.

Jövedelmi és vagyoni feltételek:

- a kérelmező nem rendelkezik a kérelem benyújtásakor lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy önkormányzati lakás bérleti jogával,
- az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150%-át.

A feltételek megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésre bocsátani.

- (3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel meghatározott időre, az önkormányzat tulajdonában lévő, közfeladatot ellátó intézményben dolgozó személy köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonya, illetve munkaviszonya fennállásának időtartamára adható bérbe. E feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésre bocsátani.
- (4) Önkormányzati lakás közérdekű jelleggel meghatározott időre, a településen jelentős szerepet betöltő személy részére adható bérbe.
- (5) Önkormányzati lakás piaci alapon legfeljebb egy év időtartamra adható bérbe, melynek lejártát követően a bérlőnek előbérleti joga van.

## 6. §

(1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel történő bérlése iránti kérelmet a 2. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel kell benyújtani.

(2) A bérbeadási kérelmekről a 3. § (1) bekezdésében megjelölt szerv dönt.

(3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- ha a munkavállaló lakáskörülményei ezt indokolják (alacsony komfortfokozat, nem megfelelő körülmények, stb.)
- ha a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati, közalkalmazotti, illetve munkaviszonyban.

(4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és jellemző alapadatait,
- b) a szerződés tárgyának, azaz a lakásnak a pontos leírását, alapadatait,
- c) a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának és hatályának pontos megjelölését,
- c) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, feltételeit,
- d) a szerződésből következő bérbeadói és bérlői jogokat és kötelezettségeket, ideértve a karbantartással és felújítással kapcsolatos kötelezettségeket is,
- e) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének lehetőségeit és jogkövetkezményeit,
- f) a bérbeadás jogcímét,

(5) A lakás átadáskori állapotát átadáskor jegyzőkönyvben rögzíteni kell, a lakás berendezéseiről leltárt kell készíteni, és azt a lakásbérleti szerződés mellékleteként kell kezelni.

## 7. §

(1) A bérleti szerződés aláírását követően 3 napon belül a lakást a bérlő részére birtokba kell adni. A bérleti szerződés mellékletét képezi a 3. számú mellékletben lévő nyilatkozat.

(2) A birtokba adásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bérbeadó és a bérlő is aláír.

(3) A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a lakás állagára vonatkozó megállapításokat,
- a lakás berendezéseinek, tartozékainak állapotát, víz-, gáz- és villanyóra állását,
- közös udvar esetén a használati jogosultságot.

(4) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő lakáshasználatára vonatkozó egyéb rendelkezéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi. Az ellenőrzésről jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír. A bérlő előre egyeztetett időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

(6) Az (5) bekezdésben foglaltak érvényesek rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

## 8. §

(1) A bérlő a lakást a bérbeadóval kötött előzetes megállapodás alapján átalakíthatja, korszerűsítheti a saját költségére. Ha ezzel a lakás komfortfokozata megváltozik, a bérlő a bérleti díjat az előző komfortfokozat után fizeti.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák költségeit a lakás bérleti díjának meghatározásakor figyelembe kell venni.

## 9. §

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személyek kötelesek a bérlő halálától számított 30 napon belül jogosultságukat bejelenteni.

## 10. §

(1) A szolgálati és közérdekű jelleggel bérbe adott lakások lakbére 25.000.-Ft/hó + rezsiköltség. Az önkormányzat a bérleti díj mértékét évente a költségvetési rendelet elfogadása előtt felülvizsgálja.

(2) Piaci alapon önkormányzati tulajdonú lakás a bérlakásokra vonatkozó aktuális piaci értéken adható bérbe.

## 11. §

(1) Bérbe adhatók azok az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek bérleti joggal nem terheltek.

(2) A helyiségek csak határozott időre adhatók bérbe.

(3) Az üresen álló helyiségeket nyílt pályázat útján kell bérbe adni, az önkormányzati vagyonnal való rendelkezéseket tartalmazó helyi rendelet előírásai szerint.

## 12. §

(1) Önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre csak a Képviselő-testület jelölhet ki.

## 13. §

- (1) A rendelet 5. §-ában szolgálati jellegűnek vagy közérdekűnek minősített önkormányzati lakások csak nyomós indokkal értékesíthetők.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások elidegenítése esetén előzetesen a szolgálati vagy közérdekű jellegét meg kell szüntetni.
- (3) Az elidegenítésre történő kijelölésnél elsősorban azt kell mérlegelni, hogy a lakás eladása nem hátráltatja-e az üres álláshelyek betöltését.

#### 14. §

Az értékesíteni kívánt lakás vételárát a Lakástörvény 52. §-ában foglaltak figyelembevételével kell megállapítani.

#### 15. §

- (1) Elővásárlási joggal terhelt lakás értékesítése csak a Lakástörvény 50. §-a szerint lehetséges.
- (2) Ha az elővásárlási jog jogosultja e jogával nem él, illetve a lakás üresen álló, az értékesítés pályázat útján történik.
- (3) A pályázat kiírására és elbírálására az önkormányzati vagyonnal való rendelkezéseket tartalmazó helyi rendelet előírásait kell alkalmazni.

#### 16. §

- (1) A rendelet 14. §-a szerinti értékesítés esetén a vételárát egy összegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni, kivéve a (2) bekezdésben foglalt esetet.
- (2) Ha a vételre vonatkozó ajánlat az átlagos forgalmi értéket 20 %-kal meghaladja, 1 évre részletfizetés engedélyezhető. Ez esetben a vételár 40 %-át egy összegben, a szerződés megkötésekor kell befizetni.

#### 17. §

- (1) Elővásárlási joggal rendelkező vevő esetén - ha a vevő ezt kifejezetten kéri - részére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.
- (2) Részletfizetés biztosítása esetén a vételár legfeljebb 20%-ának megfelelő összeget a vevő köteles megfizetni a szerződés megkötésekor. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a teljes vételárát a szerződés megkötésekor megfizeti, a vételárból 20 % árengedmény illeti meg.

#### 18. §

- (1) A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt lakásoknál az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot a kijelöléstől számított 15 napon belül meg kell tenni.
- (2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
  - a) az értékesítendő lakás adatait,
  - b) a megállapított forgalmi értéket,
  - c) a vételárát,
  - d) a fizetés módját, a kedvezmény lehetőségét.
- (3) A jogosult részére az elővásárlási jog az ajánlattételtől számított 1 évig, az ajánlat 90 napig áll fenn

## 19. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú helyiséget elidegenítésre csak a Képviselő-testület jelölhet ki.
- (2) A helyiség vételára elővásárlási jog esetén a forgalmi érték, egyéb esetben a legkedvezőbb vétel ajánlat.
- (3) A vételár 50 %-át a vevő a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ha e rendelet másként nem rendelkezik.
- (4) A fennmaradó összegre a vevőt 2 évre részletfizetés illeti meg, melyet havi egyenlő részletekben, a mindenkori évi jegybanki kamattal együtt kell megfizetni.

## 20. §

A Képviselő-testület minden évben - az éves költségvetési rendelet részeként - meghatározhatja az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek korszerűsítését, felújítását szolgáló tervet.

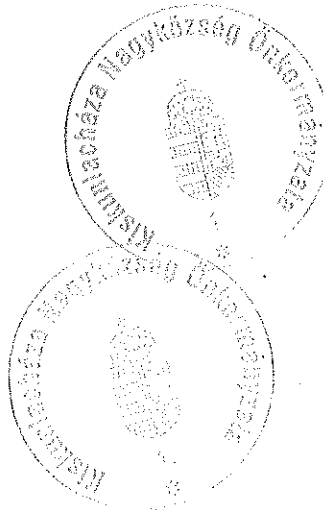
## Záró rendelkezések

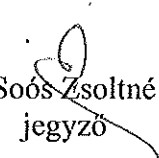
## 21. §


- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) Hatályba lépésével egyidejűleg Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 27/2010.(XII.16.) rendelet hatályát veszti.

  
dr. Répás József  
polgármester

Kihirdetve: 2016. május 31.



  
Soós Zsoltné  
jegyző

  
Soós Zsoltné  
jegyző

I. Szolgálati vagy közérdekű jelleggel bérbe adható lakások:

helye	nagysága (m <sup>2</sup> )	komfort fokozat
1./ Kazinczy F. u. 5/b.	86 m <sup>2</sup>	komfortos
2./ Kazinczy F. u. 7/a.	86 m <sup>2</sup>	komfortos

II. Szociális vagy piaci alapon bérbe adható lakások

helye	nagysága (m <sup>2</sup> )	komfort fokozat
1./ Kazinczy F. u. 5/a.	86 m <sup>2</sup>	komfortos
2./ Kazinczy F. u. 7/b.	86 m <sup>2</sup>	komfortos

III. Házi- és gyermekorvosok, fogorvosok térítésmentes használatába adott helyiségek:

1./ Központi orvosi rendelő, Dózsa Gy. u. 95.		
dr. Budavári Attila használatában		71,1 m <sup>2</sup>
dr. Vancsura Tamás használatában		84,9 m <sup>2</sup>
dr. Nagy Anita		23,5 m <sup>2</sup>
2./ Gárdonyi úti rendelő, Gárdonyi u. 1.		
dr. Bertényi Dominika használatában		81,5 m <sup>2</sup>
dr. Diamant János használatában		76,9 m <sup>2</sup>
dr. Vass Lucia használatában		66,2 m <sup>2</sup>

III. Bérbe adott EGYÉB HELYISÉGEK:

1./ Dózsa Gy. u. 171.	20 m <sup>2</sup>
2./ Dózsa Gy. u. 171.	25 m <sup>2</sup>
3./ Dózsa Gy. u. 171.	13 m <sup>2</sup>
4./ Dózsa Gy. u. 171.	25 m <sup>2</sup>
5./ Dózsa Gy. u. 171. (pince)	9 m <sup>2</sup>
6./ Rákóczi u. 88.	331 m <sup>2</sup> (terület)

KÉRELEM

önkormányzati lakás szolgálati vagy közérdekű jelleggel történő bérbevételére

Kérelmező neve:.....

Személyi ig. száma:.....

Születési hely:.....Idő:.....

Családi állapota:.....

Állandó bejelentett lakcíme:.....

Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:.....

.....

A lakásba együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

.....

.....

.....

Munkahely neve, címe:.....

Foglalkozása, beosztása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....

Nettó havi átlagjövedelme:.....

Kiskunlacháza,.....

.....

kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A munkáltató és az érdek-képviseleti szerv javaslatát, véleményét.
2. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
3. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
4. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik, stb.)

NYILATKOZAT  
(mely a bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi)

Alulírott.....(bérő neve, címe, adatai) tudomásul veszem, hogy  
szolgálati jogviszonyom megszűnésével a bérleti jogviszony is automatikusan megszűnik  
és az ingatlant köteles vagyok elhagyni 30 napon belül.

Kiskunlacháza, .....év.....hó.....nap

.....  
bérő aláírása