

Szentkirály község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (III.5.) ökt.  
rendelete

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, a lakbér mértékéről,  
valamint az Idősek Házában kialakított lakások bérletéről  
egységes szerkezetben**

Szentkirály község Önkormányzata a helyi 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 lakberek mértékére a következő rendeletet alkotja:

**A rendelet célja**

1. §

A rendelet célja, hogy a törvény szabályaival összhangban - a Polgári Törvénykönyv alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit.

**A rendelet hatálya**

2. §

(1) A rendelet hatálya az Idősek Háza (Kossuth Lajos u. 7.) kivételével az önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra kiterjed.

(2) Az Idősek Házában kialakított lakások bérleti szabályait a II. fejezet tartalmazza.

**I. fejezet**

**Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei**

3. §

(1) A képviselő-testület az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását saját hatáskörben megtartja.

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

(3) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(4) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára, vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.

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

**Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei**

4. §

A lakások bérbeadása előtt a képviselő-testület határozza meg a lakás bérbeadásának jogcíméről, amelyek

- a.) pályázat útján történő bérbeadás,
- b.) közérdekű cél,
- c.) bérlőkijelölési jog gyakorlása alapján történő bérbeadás,
- d.) szociális lakásbérlet.\***

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

#### 5. §

(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 a polgármesteri hivatalban.

(2) A hirdetményben fel kell tüntetni:

- a.) a lakás címét,
- b.) a pályázatok benyújtásának határidejét és helyét,
- c.) a részletes pályázati kiírás átvételére vonatkozó érvényességi kikötést.

(3) A hirdetmény közzétételével egyidőben 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,
- h.) a lakásbérleti szerződés egyéb lényeges feltételeit.

(4) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a.) a pályázati kiírásban szereplő személyes adatokat és személyi körülményeket, valamint
- b.) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(6) A pályázatok a képviselő-testület bírálja el, a bérlő személyéről a képviselő-testület dönt.

(7) Önkormányzati lakás pályázati úton történő bérbeadásakor a bérleti szerződést öt 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.

## 6. §

(1) Garzonházban (fecskeházban) csak olyan 35 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akiknek

- nincs önálló ingatlantulajdonuk,
- házastársi kapcsolatban élnek,
- keresőtevékenységet folytatnak (ideértve az anyasági ellátást is), vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,
- lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek,
- teljesítik a pályázati kiírásban meghatározott kötelező lakáscélú megtakarítás minimális összegére vonatkozó feltételeket.

**(2)\*\* A garzonházban (fecskeházban) a bérleti idő legfeljebb öt év. Az önkormányzati forrásból kialakított két tetőtéri lakás esetében az öt év kérelemre legfeljebb egy évvel meghosszabbítható. A lakbér mértéke az ötödik évtől 50%-kal emelkedik. Az e bekezdésben szabályozott határidők elteltével a lakást el kell hagyni.**

(3) El kell hagyni a lakást továbbá abban az esetben is, ha

- a hallgatói jogviszony megszűnik és nincs e rendeletnek megfelelő lakáscélú előtakarékosági szerződés,
- a kereső tevékenység 90 napnál hosszabb időre megszűnik,
- a vállalt előtakarékosági kötelezettség nem teljesül,
- a házasság felbontását a bíróság kimondja.

Az e bekezdésben foglalt körülmény bekövetkeztét követő 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni.

A (2) - (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesítésére a bérlők a bérleti szerződésben kötelezik magukat.

***A megállapított lakbért a mindenkori infláció mértékével növelni kell.\****

(4) A bérlőtárs elhalálása esetén a bérleti jogviszony a feltételek változatlan teljesítésével fenntartható.

## **Önkormányzati lakások bérbeadása közérdekű céllal**

## 7. §

(1) Közérdekű céllal csak önkormányzati intézmény közalkalmazottjának, polgármesteri hivatal köztisztviselőjének adható bérbe önkormányzati lakás akkor, ha letelepedése, munkavégzése különös önkormányzati érdeket szolgál.

(2) Közérdekű céllal bérbe adott lakásbérleti szerződése a közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszony fennállásáig, de legfeljebb öt évre köthető, amely indokolt esetben meghosszabbítható.

(3) A képviselő-testület a közérdekű célú bérbeadásról szóló határozatában 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 munka végzésének megszűnéséig.

### **Bérlőkijelölési jog gyakorlása alapján történő bérbeadás**

#### 8. §

(1) Az önkormányzattal kötött megállapodás szerint bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezet feljogosított képviselője írásban tájékoztatja a képviselő-testületet a kijelölt bérlő személyéről.

(2) A képviselő-testület határozata alapján a bérleti szerződést a polgármester köti meg a kijelölt bérlővel az e rendelet 3., illetve 9-12. §-ában foglaltak érvényesítésével.

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

#### 9. §

(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 ugyancsak írásban benyújtott közös nyilatkozatára adhatja meg.

(3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadni kívánt személy(ek) nem rendelkeznek Szentkirály 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.) egészségi állapota miatt a bérlő gondozásra szorul, és azt a befogadni kívánt személy 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.

### **A lakbér mértéke**

#### 10. §

(1) A lakbér mértékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

### **A bérlő fizetési kötelezettsége**

#### 11. §

(1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni a megállapított lakbért, amely nem tartalmazza a lakás használatával összefüggő közüzemi díjakat.

(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 beszedheti.

### **A lakásbérlet megszűnése**

#### 12. §

(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,
- e.) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- f.) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- g.) az önkormányzati lakás megsemmisül.
- h.) a bérlőkijelölési jogot gyakorló szervezet a kijelölését visszavonja.

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

- a.) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére
  - más személyt a lakásba befogad,
  - a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
  - elcseréli,
  - a lakáson 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 garzonházi lakások kivételével 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.

#### 13. §

A lakásbérlet bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

#### 14. §

### **A szociális lakásbérlet létrejötte\***

**(1) Szociális bérlakást a (4) bekezdés szerinti feltételek együttes fennállása esetén, vagy az (5) bekezdés feltételei teljesülése esetén lehet kiadni.**

**(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelmeket Szentkirály község Polgármesteri Hivatalába kell benyújtani. A kérelemről annak benyújtását követő képviselő-testületi ülésen egyszerű többségi határozattal döntenek.**

**(3) Az önkormányzati szociális lakást kiadó határozat alapján a kedvezményezettel lakásbérleti szerződés megkötésére a polgármester jogosult.**

**(4) A települési önkormányzat szociális bérlakást állapíthat meg annak az egy vagy több személynek, akiknek**

**a.) az egy főre jutó havi jövedelmük nem haladja meg a mindenkori minimálbér 150 %-át, és**

**b.) üzleti céllal hasznosított lakóingatlannal nem rendelkezik, és**

**c.) a településen vagy máshol üres saját tulajdonú lakóingatlannal nem rendelkezik.**

**(5) Szociális bérlakás adható a (4) bekezdésen túl azon személyeknek, akiknek lakóingatlana valamilyen előre nem látható okból vált lakhatásra alkalmatlanná.**

**(6) A szociális bérlakás legfeljebb egy évre adható.\***

## II. fejezet

### Idősek Házában lévő lakások bérleti feltételei

Az önkormányzat feladatának tekinti a tanyákon élő, idős emberek helyzetén javítani. Ennek érdekében létrehozta a 6 különböző alapterülettel rendelkező garzonlakásból álló Idősek Házát. Az Idősek Háza alkalmas önálló életvitelre képes, átlagos egészségi állapotú, idős, egyedülálló személy és házaspár elhelyezésére. Valamennyi lakáshoz melléképület és kertrész tartozik.

#### 15. §

(1) A képviselő-testület fenntartja a jogot, hogy az Idősek Házában egy lakást visszatart. Abban a kórházi ápolásra nem szoruló, de szociális életkörülményei miatt rendszeres gondozást igénylő szentkirályi lakosok elhelyezését oldja meg. E célra a legnagyobb alapterületű (38,88 m<sup>2</sup>) lakást jelöli meg azzal a szándékkal, hogy abban egy időben több személyt is elhelyezhessen.

(2) A lakások tulajdonjoga az önkormányzaté, az igénylők csak annak bérlői lehetnek.

#### 16. §

(1)<sup>1</sup> A megüresedő lakások bérleti jogára a képviselő-testület pályázatot hirdet. A pályázati kiírás tartalmazza a lakás alapterületét, felszereltségét, komfortosságát.

(2) A pályázatok elbírálását átruházott hatáskörben a Szociális Bizottság végzi. A Szociális Bizottság döntése során különösen a pályázó életkorát, szociális és lakhatási körülményeit, egészségi állapotát veszi figyelembe.

(3) A nyertes pályázóval a polgármester bérleti szerződést köt.

---

<sup>1</sup> 3/2012.(II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés:2012. február 20.

*(4) A bérleti szerződésben a jelen rendeletben meghatározott 1 m<sup>2</sup> jutó bérleti díj alapján kiszámolt bérleti díjat kell 100 Ft-ra felfelé kerekítve meghatározni.*

*(5) A bérlőnek a bérleti díj összegét a Polgármesteri Hivatal pénztárába kell minden hónap 10. napjáig befizetni.*

#### 17. §

*(1)<sup>2</sup> A lakás bérleti jogára az a szentkirályi lakcímmel rendelkező személy pályázhat*  
*a) akinek nincs saját tulajdonában lévő ingatlan vagy rendelkezik saját tulajdonában lévő ingatlannal, de az műszaki vagy egészségügyi vagy komfortfokozata szempontjából számára nem megfelelő*

*b) betöltötte a 60. életévet és*

*c) önálló életvitelre képes.*

*(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket a pályázónak a pályázati kérelmében dokumentumokkal illetve nyilatkozatokkal igazolnia kell.*

#### 18. §<sup>3</sup>

#### 19. §

(1) A bére vett lakás lakhatási joga nem örökölhető, arra eltartási szerződés nem köthető.

(2) A bérlő más személyt ott lakás céljából nem fogadhat be.

#### 20. §

(1) A Szociális Bizottság a lakás bérleti jogát határozatlan időre állapítja meg.

(2) Az igényjogosult bérleti jogát megállapító határozatnak tartalmaznia kell

a.) a bérbeadó és a bérlő nevét,

b.) a lakás megjelölését, a lakás helyiségeit, komfortfokozatát

c.) a lakás használatának módjára vonatkozó megállapodást

d.) a havi lakbér összegét.

#### 21. §<sup>4</sup>

#### 22. §

(1) A lakás bére adását, a bérbeadó jogait, kötelezettségeit, a bérlő jogait és kötelezettségeit külön megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodás megkötésére a polgármester jogosult.

(2) A lakás bérbeadójának joga: a bérlő kötelezettségeit ellenőrizni.

(3) A lakás bérbeadójának kötelezettsége:

- mint tulajdonos - az egész terület külső karbantartása, tatarozása,

- a bérlő jogait biztosítani.

---

<sup>2</sup> 3/2012. (II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. február 20.

<sup>3</sup> 3/2012. (II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. február 20.

<sup>4</sup> 3/2012.(II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. február 20.

(4)<sup>5</sup> A bérlő jogai:

- a neki bérbe adott lakást és melléképületet háborítatlanul használni,
- a lakáshoz tartozó kertrészt művelni,
- legfeljebb baromfit tartani saját szükségletének mértékéig.

(5)<sup>6</sup> A bérlő kötelezettségei:

- a lakás belső állagának megóvása,
- a lakásban keletkező hibák saját költségén történő kijavítása,
- havi lakbér megfizetése,
- a lakás fenntartási költségeinek viselése (gáz, villany, víz),
- a lakrész környékének tisztántartása,
- olyan magatartást tanúsítani, hogy a többi lakás bérlőit ne zavarja,
- baromfitartás esetén az arra szolgáló építményt saját költségén, zárt rendszerben a melléképület vonalában megépíteni.

### 23. §

Az Ötv. 11. § (2) bekezdése alapján a Bizottság döntése ellen a kérelmező a képviselő-testülethez fordulhat jogorvoslatért.

### **Záró rendelkezések**

### 24. §

(1) Ezen rendelet a községi hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Szentkirály, 2004. március 5.

Szabó Gellért  
polgármester

Szabó Mária  
jegyző

\* = 11/2006. (XI.28.) ökt. rendelet  
szerinti módosítás.  
Hatálybalépés: 2006.XI.28.

\*\* = 2/2010. (01.28.) ökt. rendelet szerinti  
módosítás. Hatálybalépés: 2010.01.28.

---

<sup>5</sup> 3/2012. (II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. február 20.

<sup>6</sup> 3/2012. (II.10.) önkorm. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. február 20.

1. melléklet<sup>7</sup>  
a 3/2012.(II.10.) önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke a hatálybalépés időpontjában:

- ifjúsági garzonnáz (fecskeház) bérleti díja a földszinten egyenként 20.311.- Ft/hó, az emeleten 16.109.- Ft/hó, a tetőtéri lakásoknál 11.205.- Ft/hó
- Idősek Házában lévő lakások bérleti díja:  
2012. február 29. napjáig bérleti szerződést kötők esetében: 40.- Ft/m<sup>2</sup>  
2012. március 1. napjától bérleti szerződést kötők esetében 200.- Ft/m<sup>2</sup>
- Egyéb bérleti jogviszonyban lévő lakások után 200.- Ft/m<sup>2</sup>

A megállapított lakbért a mindenkori infláció mértékével növelni kell.

---

<sup>7</sup> 3/2012. (II.10.) önk. rend. sz. mód.  
Hatálybalépés: 2012. március 1.