



**Maglód Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelete

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás
célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről¹**

ZÁRADÉK

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hitelül:

Maglód,

*Margruber János
jegyző*

¹ A rendeletet többször módosították, a legutolsó módosítás a 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelettel történt.

Maglód Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú
helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről²

Maglód Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 3. § (1) bekezdés, 3. § (2) bekezdés, 5. § (3) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 20. § (3) bekezdés, 21. § (6), 23. § (3) bekezdés, 27. § (2) bekezdés, 33. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 34. § (4) bekezdés, 35. § (2) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42. § (1) bekezdés, 54. § (1) bekezdés, 54. § (3) bekezdés, 58. § (2) bekezdés, 62/B. § (2) bekezdés, 84. § (2) bekezdés (3. § (2) bekezdés, 4. § (3) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 29. § (2) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 80. § (2) bekezdés) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
A RENDELET HATÁLYA

1. §

E rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletére és elidegenítésére.

II. FEJEZET
A BÉRBEADÓI JOGOKAT GYAKORLÓ ÉS A BÉRBEADÓI
KÖTELEZETTSÉGEKET TELJESÍTŐ SZERVEK

2. §

- (1) A lakások bérbeadói jogát a polgármester előterjesztése alapján a képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Az üzemeltetési, felújítási feladatok ellátásával a képviselő-testület a *Maglódi Település-fejlesztő és Üzemeltető Kht-t* bízta meg.

A lakásbérlet létrejötte

3. §

- (1) Az önkormányzati bérlakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) a lakásbérlet jogcímét,
 - b) a bérlet időtartamát,
 - c) lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
 - d) a lakás helyiségének felszereltségét,
 - e) a bérlő (társbérlő) adatait,
 - f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
 - g) a lakbér összegét megfizetésének időpontját,
 - h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának utódját

² A rendeletet többször módosították, a legutolsó módosítás a 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelettel történt.

- i)* a birtokbaadás időpontját,
- j)* a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- k)* a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

A bérbeadás időtartama

4. §

- (1)** Határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni:
 - a)* a munkaviszonyhoz kötött szolgálati jellegű lakásokat.
 - b)* az ideiglenes jelleggel kiutalt lakásokat.
 - c)* ha a bérlő és a bérbeadó így állapodnak meg.
- (2)** Az ideiglenes jelleggel, illetve a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 1 (egy) év.
- (3)** A munkaviszonyhoz kötött szolgálati jellegű lakásra bérleti szerződés a bérlőnek önkormányzati intézménynél fennálló munkaviszonya, közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonya időtartamára köthető.
- (4)** Az (1)-(3) bekezdésekben nem szabályozott esetekben a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.

Bérbeadás bérlőtársak részére, a bérbeadás szabályai

5. §

- (1)** A lakást bérlőtársak részére kell bérbe adni:
 - a)* a törvényben meghatározott esetekben,
 - b)* ha a bérlőtársi szerződés megkötését a jogszerűen befogadott gyermek házastársa kéri,
 - c)* a bérlőtársi szerződés megkötését olyan személyek kéri, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba.
- (2)** A bérlőtársi jogviszony létesítésére, a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs írásban kéri a bérbeadótól.
- (3)** A bérlő, bérlőtárs, a társbérlő az Lt. 21. §-ában meghatározott, az ott felsorolt személyi körön kívül más személyt a lakásba kizárólag a bérbeadó előzetes írásos engedélyével (bérbeadói hozzájárulás) fogadhat be.
- (4)** A (3) bekezdésben említett személyi hatály: a gyermek házastársa, az élettárs, a testvér.
- (5)** A (3)-(4) bekezdés figyelembe vételével kötött szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő, társbérlő és a bérlőtárs bérleti jogának megszűnését követően a jogcím nélkül befogadott személyek a lakásból kiköltöznek.

Bérbeadói hozzájárulás szabályai

6. §

- (1)** A rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható:
 - a)* ha a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs,
 - b)* legalább egy lakószoba a bérlő és családja használatában marad,
 - c)* a lakásba költözők és már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy használatára legalább 8 m²-es lakószoba rész jut.

- (2) Legfeljebb egy önálló lakószoba nem lakás céljára akkor adható bérbe, ha: – a bérlő saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásba gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet végezni, bérlőtársak esetében a bérlőtárs a más célú használatot írásban tett nyilatkozatával tudomásul vette.
- (3) A lakószoba nem lakás céljára történő használatához való hozzájárulás esetén, a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.
- (4) A más célú használat megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
- (5) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni.
- (6) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

A lakásbérlet jogosultságának feltételei jogcímenként

Szociális bérlakás bérlővé válásának feltételei

7. §

- (1) A szociális önkormányzati bérlakásokra a lakásigénylés alapján az a személy jogosult, aki a jogszabályban és e rendeletben foglalt feltételnek megfelel.
- (2) Szociális helyzete alapján válhat bérlővé az a nagykorú:
 - a) aki jövedelmi, vagyoni helyzete folytán jogos lakásigényét más módon kielégíteni nem képes és a háztartásában legalább egy kiskorú gyermek, vagy tartósan keresőképtelen nagykorú személy van.
 - b) akinek, vagy vele együttlakó házastársának (élettársának) kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakása, üdülője, hétvégi háza nincs.
 - c) akinek – a Bérbeadó hozzájárulása nélkül a befogadható személyek számát figyelembe véve – az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj másfélszeresét, fiatal házasok esetében a háromszorosát, továbbá ezen személyek együttesen sem rendelkeznek a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének százszorosát meghaladó vagyonnal.
- (3) Azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:
 - a) aki legalább három kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,
 - b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
 - c) aki rokkant, munkaképtelen,
 - d) akinek családjában tartósan beteg személy él, aki egészségre ártalmas körülmények között él.
- (4) Az igénylő személyével kapcsolatos települési érdekek alapján a polgármester javaslata alapján válhat bérlővé az a magasan képzett, az adott időszakban a településen hiányszakmának minősülő, a településen munkaviszonyt létesítő nagykorú személy, akinek a településen nincs lakástulajdona, haszonélvezete, vagy lakásbérleti joga.
 - a) Települési érdekek minősül, ha a lakásigénylő felsőfokú végzettségű pedagógus, rendőr, köztisztviselő, közalkalmazott, orvos, állatorvos, jogász, közgazdász, illetve egyéb, itt fel nem sorolt szakember, akinek letelepedése és elhelyezése a település érdekeit minden egyéb módon szolgálja.

- b)* Amennyiben a települési érdekek minősülő jogviszony megszűnik, akkor kérelemre a Képviselő-testület – egyéb feltételek megléte esetén – a bérlő elhelyezését költségalapon meghatározott bérlakásban biztosíthatja.
- (5) Nem ismerhető el és nem köthető megállapodás önkormányzati lakásra azzal az igénylővel, aki a rendelet hatálybalépését követően birtokháborítással, vagy önkényesen költözött az önkormányzati lakásba,

Költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérlővé válásának feltételei

8. §

- (1) Költségalapon meghatározott bérlakások bérlői jogviszonyára, a lakásigénylés alapján az a nagykorú jogosult, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelme eléri, vagy meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét.
- (2) Költségalapon meghatározott lakások bérleti díjának mértékét az *1. számú melléklet* tartalmazza
- (3) A lakbéreket a Képviselő-testület évente felülvizsgálhatja.

8/A. §³

A felek jogai és kötelezettségei

9. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni. (továbbiakban: bérlő). A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezések jegyzékét a *2. számú melléklet* tartalmazza
- (2) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.
- (3) Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg, a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést bérleti díj beszámítás formájában is kérheti.
- (4) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbötetet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.
- (5) Bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsítheti.
- (6) A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérleti díj beszámításra tarthat igényt, az ezt meghaladó, egyéb munkálatokat a saját költségén

³ Hatályon kívül helyezte a 13/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Nem hatályos 2015. szeptember elsejétől.

végezheti (végeztetheti) el. A beszámításra a 9. § (3-4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

- (7) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.
- (8) Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az üzemeltetőnek írásban rögzíteni kell:
- a) az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,
 - b) a kivitelezési határidőt,
 - c) azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot maga, vagy az üzemeltett biztosítja,
 - d) a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
 - e) a munkálatok költségeit a bérlő viseli, melyet az üzemeltetővel szemben bérbeszámítási joggal érvényesít,
 - f) igazolt költségként:

Anyagoknál és vállalkozók által végeztetett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege, házilagos kivitelezés esetén az üzemeltetőnél alkalmazott rezszi óradíj 100%-a ismerhető el. A munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségelszámolást el kell végezni.

A lakbér mértékére vonatkozó rendelkezések

10. §

- (1) A bérlő a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni, minden hónap 15. napjáig, egy összegben az üzemeltetőnek.
- (2) Az önkormányzati bérlakások havi bérleti díjait a rendelet *1. számú melléklete* állapítja meg.
- (3) A bérbeadó évente legfeljebb két alkalommal módosíthatja a lakbért.
- (4) A lakásban lévő, vagy a lakásbérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. orvosi rendelő, műterem, garázs) bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok alapján kell megállapítani.
- (5) Önkormányzati lakbértámogatásra jogosult az a bérlő:
- a) aki szociális bérlakás bérleti jogviszonyával rendelkezik;
 - b) aki a saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik;
 - c) akinek családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg;
 - d) akinek lakbérhátraléka nincs;

A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér legfeljebb 20 %-a lehet, amely a jogosultat minden hónapban megilleti. A lakbértámogatást közvetlenül az üzemeltetőnek kell utalni.

- (6) A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálása a polgármester hatáskörébe tartozik.
- (7) A kérelmező köteles a maga és családja jövedelmi viszonyairól nyilatkozni és az erre vonatkozó – e rendeletben előírt tartalmú – igazolásokat a kérelemhez csatolni.
- (8) A személyi feltételek fennállását az alábbiak szerint kell igazolni:

- a)* közös háztartásban élők számát a személy és a lakcím igazolására alkalmas iratok, illetve a népszámlálás adatainak felhasználásával;
 - b)* a saját háztartásban tartást az igénylő büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozatával.
- (9)** A jövedelem igazolás módja a havonta rendszeresen mérhető jövedelmek közül,
 - a)* munkabér esetén az előző 3 hónap nettó jövedelem átlagáról szóló munkáltatói igazolás;
 - b)* munkanélküli ellátásában részesülőnél az azt megállapító határozat alapján számolható havi átlag;
 - c)* nyugdíjak, egyéb járadékok, GYED, GYES esetében a tárgyhavi vagy megelőző havi szelvény, postai feladóvevény, illetőleg átutalási folyószámlára utalás, levonással terhelés esetén a pénzügyi, vagy kifizető szerv igazolása a teljes havi összegről;
 - d)* egyéb (alkalmi munkából származó) jövedelmek esetén személyes nyilatkozat az egy évi havi átlagos nettó jövedelemről;
 - e)* tartásdíj esetén a szülők közötti egyezség jóváhagyásáról, a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírói ítélet bemutatása mellett a ténylegesen folyósított, tartásdíj átvételi elismervénye, postai feladóvevénye legalább hat havi átlaga;
 - f)* önkormányzat által folyósított ellátások esetében az egy éven belül felvett összegek havi átlaga a nyilvántartás alapján.
- (10)** Nem jogosult lakbértámogatásra az, akinek vagy a vele együtt élő házastársának, kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakása, üdülője van.

11. §

A bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor lakás-használatbavételi díjat nem kell fizetni, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel összefüggésben térítésre sem tarthat igényt.

11/A. §⁴

- (1)** Külön szolgáltatások köre:
 - a)* rádió és tv-adók vételének biztosítása központi antennáról,
 - b)* központi fűtés és melegvízellátás,
 - c)* vízellátás és csatornahasználat, csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvíz-elszállítás,
 - d)* szemétszállítás.
- (2)** A bérbeadó által nyújtott, az (1) bekezdés *a)*-*d)* pontjaiban meghatározott külön szolgáltatások meghatározását és díjtételeit a rendelet *4. számú melléklete* tartalmazza.
- (3)** A bérlő köteles a lakásban lévő egyéb közszolgáltatásokat mérő órák fogyasztására külön közüzemi szerződést kötni a szolgáltatókkal, és az abban foglaltaknak megfelelően a közüzemi szolgáltatások díját megfizetni (pl. villamosenergia, gázszolgáltatás). Amennyiben a közüzemi szolgáltatásra a bérbeadó rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, úgy a bérlő által felhasznált, a bérbeadó tulajdonában lévő fogyasztási órával mért közszolgáltatás díját a bérbeadó a bérlő részére továbbszámlázza.
- (4)** Az (1)-(2) bekezdésben foglalt külön szolgáltatások, valamint a (3) bekezdés alapján továbbszámlázott közszolgáltatások díját a bérlő a lakbérrel egyidejűleg, a 10. § (1) bekezdésben meghatározott határidőid egy összegben köteles megfizetni a bérbeadó részére.

⁴ Beiktatta a 22/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2013. január elsejétől.

- (5) A (4) bekezdésben foglalt fizetési kötelezettség nem teljesítése a bérlő részéről olyan lényeges kötelezettségzegésnek minősül, mely esetén a bérleti szerződést a bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti.

Az albérlet

12. §

A bérlő lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja.

A lakásigénylés rendje és nyilvántartásba vétele

Az igényjogosultság elbírálására és a lakásbérletre vonatkozó rendelkezések

13. §

- (1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet (igénylést) lakásigénylési adatlapon lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz (továbbiakban: Hivatal).
- (2) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár, illetve EGK tagállam jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgára igényelhet.

14. §

- (1) Az igénybejelentéshez mellékelni kell:
- a) az igénylő, valamint házastársa (élettársa) és a velük együtt költöző családtagok kereseti-jövedelmi igazolását,
 - b) az igénylő vagy vele együtt költöző személy – a lakásigény mértékét befolyásoló – rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást.
- (2) A havi jövedelem megállapítása szempontjából a lakásigénylés időpontját megelőző 1 év átlagkeresetét kell figyelembe venni. Jövedelemként a személyi jövedelemadóról szóló hatályos jogszabályban megjelölt adóköteles bevétel vehető figyelembe.
- (3) A hivatal a kérelem benyújtásakor a helyszíni szemlét (környezettanulmányt) nem igénylő adatokat ellenőrzi és az igénylőt nyilvántartásba veszi.
- (4) Az igénylőnek a lakásigénylési adatlapon közölt adatok, körülmények megváltoztatását be kell jelenteni a hivatalhoz, a változást követő 15 napon belül.
- (5) A hivatalnak bejelentéskor írásban nyilatkozni kell a változás tudomásul vételéről.
- (6) Ha az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, ezek jogkövetkezményeit, (pl.: törlés a nyilvántartásból) köteles viselni.

15. §

A hivatal környezettanulmányban állapítja meg:

- a) az igénylő szociális helyzetét,
- b) jövedelmi viszonyait.

16. §

Lakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

17. §

A lakásigényléseket két évig kell nyilvántartani. A határidő után az igény érvényét veszti, amennyiben az igénylő annak meghosszabbításáról nem gondoskodik.

18. §

Az igényjogosultság elbírálásánál figyelembe vehető lakásigény mértékét a *3. számú melléklet* tartalmazza.

Lakásbérlet megszűnése, lakáscsere**19. §**

- (1) Önkormányzati bérlakást csak másik lakással lehet elcserélni. Az ingatlan ilyen minőségét az érdekelt fél jogerős használatbavételi engedéllyel vagy hatósági kiutaló határozattal, illetve tulajdoni lappal köteles igazolni.
- (2) Lakáscsere esetén, a szociális címen bérebe adott lakásnál az érdekeltek újból kötelesek kérni a rászorultságuk és a lakbér támogatás felülvizsgálatát.
- (3) A feltétel bekövetkezéséig, illetőleg meghatározott időtartamra szóló lakásbérleti szerződés esetén a lakáscserével megszerzett másik lakásra is az eredeti feltétel bekövetkezéséig, illetőleg a határozott időtartamig kell szerződést kötni.
- (4) A rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre bérebe adott lakások cseréje esetén a felek a lakásokra az *1. számú melléklet*ben megállapított lakbért kötelesek megfizetni.
- (5) A lakáscserére engedélyezéséről a Képviselő-testület dönt.
- (6) Lakáscseréhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a cserélő felek egyike sem rendelkezik az elcserélni kívánt lakáson túl másik önkormányzati bérlakással, vagy bérleti jogával, vagy beköltözhető személyi tulajdonban lévő lakással.
- (7) Lakáscseréhez az engedélyt a bérbeadó adja meg, előtte igazolni kell, hogy a szerződő felek egyikének sincs lakbér, vagy közüzemű díj tartozása.
- (8) A különböző jogcímű önkormányzati bérlakások cseréjének módozatai:
 - a) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlő szociális helyzetének jelentős súlyosbodása esetén – jövedelem-kimutatással alátámasztva – eredeti bérlői jogának megszűnésével kérheti a bérlő a szociális bérlakásra való cserét.
 - b) Szociális bérlakás bérleti jogviszonya, bármelyik jogcímre elcserélhető.

20. §

- (1)⁵ Ha a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a bérlő kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, bérlakásának három hónapon belül – tisztán, kiürítve, helyreállított állapotban – a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzbeli térítés illeti meg, melynek alapja a lakás komfortfokozata és m²-ben figyelembe vett hasznos alapterülete.

A pénzbeli térítés mértéke:

- összkomfortos lakás 30.000 Ft/m²,
- komfortos lakás 25.000 Ft/m²,
- félkomfortos lakás 15.000 Ft/m²,
- komfort nélküli lakás 10.000 Ft/m².

⁵ Módosította a 22/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2013. január elsejétől.

- (2) Ha az (1) bekezdés szerinti bérlő szociális bérlakásról lemondása fejében pénzbeli térítés helyett másik szociális bérlakásra tart igényt, kérése akkor teljesíthető, ha a bérlő a 3. § feltételeinek megfelel és a kezelőnek megfelelő üres lakás áll rendelkezésére.
- (3) A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.
- (4) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- (5) A határozott idő leteltével, amennyiben a bérlő 7.§ (1)-(5) bekezdésekben meghatározott feltételeknek megfelel, a bérleti jogviszonyt a Képviselő-testület, kérelemre meghosszabbíthatja.

21. §

Az Lt. 24. § (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot az üzemeltető gyakorolja, kivéve, ha az (1) bek. e) pontján alapul.

Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó szabályok

22. §

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül alanyváltozás miatt a jogviszony folytatását be kell jelenteni.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok

23. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosíthatásáról, mint bérbeadó, a Képviselő-testület dönt.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek legfeljebb 3 éves határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatóak.
- (3) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elsősorban pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.
- (4) A bérlő a szerződés megkötésekor 6 (hat) havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása, továbbá egyéb, a bérlőt terhelő kötelezettség nem teljesítése esetén az óvadékból kielégítheti magát. Ha a bérlő bérfizetési, valamint egyéb szerződéses kötelezettségeinek eleget tesz, a bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 (nyolc) napon belül a bérlőnek visszafizetni. A bérlet ideje alatt a bérbeadó az általa átadott pénzüsszeget köteles kamatozó számlán elhelyezni. A bérbeadó a kamatot a bérlő nemfizetése esetén szintén a követelése kielégítésére fordíthatja. A szerződés teljesítése esetén azonban a szerződés megszűnésekor a kamatok a bérlőt illetik meg.
- (5)⁶ *Az önkormányzat költségvetési szervei nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek bérbeadására az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (VI.1.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdését kell alkalmazni, jelen szakasz rendelkezései nem alkalmazandóak.*

⁶ Beiktatta a 21/2017. (X.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. október 25-től.

24. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a)* a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- b)* a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c)* a bérleti szerződés – határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
- d)* a helyiség használatára alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségen elvégezendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e)* a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.),
- f)* a pályázati ajánlat benyújtási módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A pályázatokat a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság véleményezi.

25. §

A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a)* a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b)* nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

26. §

- (1) A pályázaton csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (2) A pályázat elnyerésére több azonos sorrendben pályázó közül a bérlő személyének a kiválasztása a Képviselt-testület hatáskörébe tartozik.
- (3) A polgármester a pályázaton elnyert személlyel köti meg a bérleti szerződést a Képviselő-testület döntésének megfelelő tartalommal.

27. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltségekkel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használati céljának megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

28. §

- (1) A bérlővel szerződést kell kötni. A Bérbeadó és a Bérlő jogaira, kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti megállapodásban egyes, a szerződésben meghatározott karbantartási, felújítási feladatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

29. §

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő:

- a)* a bért a bérfizetésre meghatározott időpontig nem fizeti meg,
- b)* a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti,

- c)* a bérbeadóval vagy a helyiség lakókörnyezetével szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsít,
 - d)* a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget illetve területet rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak betartására a bérbeadó írásban köteles felszólítani a bérlőt. Ha a bérlő felszólításának 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül élhet felmondási jogával, azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
 - (3) A bérlő a bérleti szerződést bármikor felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
 - (4) A bérbeadó részéről történő felmondást minden esetben írásba kell foglalni.
 - (5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átvételi állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles átadni.
 - (6) A bérlő más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett fogadhat be.

A lakások és helyiségek elidegenítése

30. §

- (1) Az elidegeníthető lakások forgalmi értékének meghatározásánál főbb szempontok: a lakás alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, állandó berendezési tárgyai, a lakás épületen és az épület településen belüli fekvése, tájolása, a lakás és az épület közös szerkezeteinek, berendezéseinek műszaki állapota, a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségek és területek mértéke, állapota, telkes lakásingatlan esetében a telek forgalmi értéke és a lakottság ténye.
- (2) A forgalmi érték csökkentendő a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, számlákkal igazolható értéknövelő beruházások azon körével, melyeket a bérbeadó a bérlő részére nem térített meg.
- (3) Az (1)-(2) bekezdések szerint kialakított korrigált forgalmi érték 90%-a képezi az elővásárlási jog alapján értékesítendő lakások vételárát.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték képezi a megürült és kívülálló részére történő értékesítésre a Képviselő-testület által kijelölt lakások minimális vételárát, mely a licit alapját képezi.

31. §

- (1) Elővásárlási jogát nem gyakorolhatja az a bérlő, akinek a vásárlás időpontjában bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső díjfizetési hátraléka van.
- (2) Az elővásárlási jog alapján megvásárolni kívánt önkormányzati lakás vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

32. §

- (1) Önkormányzati lakásnak az elővásárlásra jogosult részére törtéző értékesítésnél a 30. § (3) bekezdés szerinti vételár 10 %-át a szerződéskötéskor kell megfizetni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti vevőt a vételárhátralék megfizetésére – kérelemre – 25 év részletfizetési kedvezmény illeti meg.
Az (1) bekezdés szerinti vevő a vételárhátralékot 25 év alatt a Ptk. 232. § (2) bekezdésében foglalt kamattal (jegybanki alapkamat) fizetheti meg, míg ha rövidebb törlesztési időt vállal:

- 0-5 év törlesztési idő esetén a jegybanki alapkamat 50%-a,
- 5 év törlesztési idő esetén a jegybanki alapkamat 60%-a,
- 10 év törlesztési idő esetén a jegybanki alapkamat 70%-a,
- 15 év törlesztési idő esetén a jegybanki alapkamat 80%-a,
- 20 év törlesztési idő esetén a jegybanki alapkamat 90%-a a kamat mértéke.

33. §

- (1) A Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások elővásárlási joggal rendelkező bérleti részére ajánlatot kell küldeni, amelynek tartalmazza:
 - a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (cím, hrsz., alapterület, műszaki állapot, komfortfokozat),
 - b) a lakás vételárának összegét,
 - c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
 - d) a részletfizetés időtartamát és a vételárhátralék után fizetendő kamat mértékét,
 - e) a vételárengedmény, illetve a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,
 - f) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely az ajánlat közlésétől számított 30 nap.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy hallgatását az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni.

34. §

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete jelöli ki az értékesítésre kerülő nem lakáscélú helyiségeket.
- (2) Elidegenítésre kijelölt helyiség vételárának alapja a helyiség forgalmi értéke.

35. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra illetve helyiségre elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, a települési Önkormányzat javára.
- (2) Részletre vétel esetén az (1) bekezdésben foglalt elidegenítési és terhelési tilalom a részletfizetés időtartamára, illetve a vételár teljes kiegyenlítéséig szólhat.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménnyel vásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a részére megállapított kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára, illetve a fennálló vételárhátralékot kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

36. §

Az Lt. alapján elidegeníthetővé vált önkormányzati lakások értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

Személyes adatok védelme

37. §

- (1) A Hivatal a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban – az érintett polgárokról – a személyi adat-és népesség-nyilvántartásban kezelt adatokat használja fel.
- (2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal saját nyilvántartásában szerepel.

- (3) A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott – a bérbeadáskor szükséges – szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38. §

- (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Lt. szabályai az irányadóak.
- (2) E rendelet 2004. szeptember hó 1. napján lép hatályba.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg
- a)* a lakások és helyiségek bérletéről szóló – a 14/1994.(X.14.)sz., az 5/1997.(I.30.)Kt., a 29/1997.(XII.30.)Kt., a 13/2001.(V.28.)Kt., a 14/2001.(VI.25.)Kt. és a 13/2003.(V.26.)Kt. rendeletekkel módosított – 9/1994.(VI.9.)sz. rendelet,
 - b)* az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 10/1994.(VI.9.)sz. rendelet, valamint
 - c)* a lakbérek mértékéről, a külön szolgáltatások díjáról szóló – 26/2003.(XII.15.)Kt. és a 10/2004.(III.29.)rendeletekkel módosított – 10/1996.(IV.6.)sz. rendelet hatályukat veszti.
- (4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző – az SZMSZ-ben foglaltak szerint – gondoskodik.

Maglód, 2004. augusztus 30.

*Tabányi Pál s.k.
polgármester*

*Oláh János s.k.
jegyző*

ZÁRADÉK

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hitelül:

Maglód,

Margruber János
jegyző

MELLÉKLETEK

KIMUTATÁS

Az önkormányzati bérlakások bérleti díja⁸ (2019. január 1-től)

A munkaviszonyhoz kötött szolgálati jellegű lakás:

- összkomfortos lakás555 Ft/m²/hó

Szociális bérlakás:

- összkomfortos lakás341 Ft/m²/hó
- komfortos lakás113 Ft/m²/hó
- félkomfortos lakás.....95 Ft/m²/hó
- komfort nélküli lakás81 Ft/m²/hó

Költségalapon meghatározott bérlakás:

- összkomfortos lakás756 Ft/m²/hó
- komfortos lakás.....648 Ft/m²/hó
- félkomfortos lakás.....387 Ft/m²/hó
- komfort nélküli lakás235 Ft/m²/hó

A lakbér mértékét növelni kell:

- ha a lakás különálló házas ingatlanban van..... + 15%
- ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni..... + 10%

A lakbér mértékét csökkenteni kell:

- ha a lakás külterületen, vagy nehezen megközelíthető belterületen van – 15%
- ha a lakás társbérlétként került hasznosításra – 20%
- ha a lakás meghatározott részei rendeltetésszerűen nem használhatók, illetve műszaki állapota különösen kedvezőtlen..... – 25%
- ha a lakás építményei vagy berendezése más bérlőkkel közös használatban vannak – 20%

Garzonlakás bérleti díja:

⁷ Módosította 29/2010.(XII.27.)Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos 2011. január 1-től.

⁸ A bérleti díjakat módosította a 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2019. január elsejétől.

(Jelenleg az önkormányzat nem rendelkezik garzonlakással.)

KIMUTATÁS

A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekről

Összkomfortos lakásberendezés

- Központi fűtőberendezés (egyedi központi).
- Melegvíz ellátó berendezés (egyedi központi, gáz vízmelegítő, villanybojler).
- Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel).
- A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Komfortos lakásberendezések

- Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal: szilárd vagy olajtüzelésű kályha, elektromos hőtároló kályha, gázfűtés).
- Melegvíz ellátó berendezés (gáz-vízmelegítő).
- Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel).
- A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Félkomfortos lakásberendezések

- Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal: szilárd vagy olajtüzelésű kályha, elektromos hőtároló kályha, gázfűtés).
- Vízellátó berendezés (fürdőkályha).
- Egészségügyi berendezés (falikút, fürdőkád vagy zuhanyzó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel).
- A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Komfort nélküli lakásberendezések

- Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal).

Szükséglakás lakásberendezései

- Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal).

3. számú melléklet

KIMUTATÁS***A lakásigény mértékéről
(az együttlakó személyek számától függően)***

- két személyig két lakószoba
- három személy esetében két és fél lakószoba
- négy személy esetében három lakószoba
- öt személy esetében három és fél lakószoba
- hat személy esetében négy lakószoba
- hét személy esetében négy és fél lakószoba

E fölött két személyenként plusz egy lakószoba.

4. számú melléklet⁹**A 11/A. §-ban meghatározott külön szolgáltatások díja és számítása
(2013. január 1-től)****a) Rádió és tv-adók vételének biztosítása központi antennáról:**

300 Ft/hó/lakás.

b) Központi fűtés és melegvízellátás:

A külön szolgáltatás díjtételeinek meghatározása és a bérlők felé történő elszámolása a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI.23.)Korm. rendelet alapján történik.

c) Vízellátás és a csatornahasználat, alvímérő órával, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás:

5 m³/fő/hó fogyasztásnak megfelelő átalány.

d) Szemétszállítás:

Amennyiben a külön szolgáltatásra vonatkozóan a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést nem kötött, úgy a bérlő Maglód Város Önkormányzatának a helyi hulladékkezelési közszolgáltatás rendjéről, a településtisztaság egyes kérdéseiről és a közszolgáltatás díjának megállapításáról szóló 21/2003.(XI.3.)Kt. rendelet 1. számú mellékletében a 110 literes edényzetre meghatározott hulladékkezelési közszolgáltatási díjat köteles megfizetni.

⁹ Beiktatta a 22/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2013. január elsejétől.