

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**a 22/2011.(XII.22.) önkormányzati rendelettel módosított**

**18/2009.(X.1.) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló  
1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról**

egységes szerkezetben

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1), 34. § (1), 36. § (2), 54. § (1), (3), és az 58. § (2), (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

## **A rendelet hatálya**

### **1. §**

- (1) A rendelet hatálya az Eplény Községi Önkormányzati Képviselő-testületének tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástörvény és a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

## **A lakásbérlet szabályai**

### **2. §**

Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az e §-ban meghatározott feltételeknek együttesen megfelel:

- a/ akinek, vagy házastársának (élettársának) illetve vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, hasznélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakása, és
- b/ aki bérbeadást megelőző 5 éven belül
- magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámúra, vagy alacsonyabb komfortfokozatúra lakását, vagy
  - beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg.

### **3. §**

Önkormányzati lakás szociális jelleggel annak a személynek adható bérbe, aki

a/ hajléktalan, illetve életvitelszerűen nem lakásnak minősülő helyen tartózkodik,

b/ albérlő, családtag vagy szívességi lakáshasználó,

c/ az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él, vagy

d/ zsúfolt lakáskörülmények között lakik

- a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba,
- a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba,
- a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a hat négyzetmétert.

#### 4. §

E rendelet 2. és 3. §-ában meghatározott feltételektől eltérni csak az alábbi esetekben szabad:

a/ ha a lakás bérbeadása

- átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére, vagy
- cserelakás biztosításaként, vagy
- bérleti jogviszony folytatásának elismerése alapján, vagy
- szociális intézményből kiköltöző személy részére történik.

#### 5. §

- (1) Az az állampolgár, aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesz a polgármesternél, aki az ajánlatot akkor fogadja el, ha az ajánlattevő megfelel e rendelet 3. §-ában meghatározott feltételeknek.
- (2) A bérbeadó a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést.

#### 6. §

- (1) Az az állampolgár, aki nem szociális jelleggel kíván lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesz a polgármesternél, aki az ajánlatot akkor fogadja el és továbbítja a bérlőkijelölésre jogosult képviselő-testületnek, ha az ajánlattevő megfelel a rendelet 2. §-ában meghatározott feltételeknek.
- (2) A Polgármesteri Hivatal folyamatosan nyilvántartja a bére adható lakásokat, és a megüresedett lakásról pályázati felhívást tesz közzé a helyben szokásos módon.
- (3) A pályázaton csak az vehet részt, akinek érvényes bérleti ajánlata van a polgármesternél.
- (4) A bérleti ajánlat érvényessége megszűnik, ha
  - a/ annak feltételei már nem állnak fenn,
  - b/ a bérleti ajánlat alapján a szerződés létrejön.
- (5) A bérleti ajánlat érvényességének megszűnéséről az ajánlattevőt 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal értesíti.

**7. §**

- (1) Az Önkormányzati lakás kijelölt bérlője a kijelöléstől (pályázat eredményhirdetésétől) számított 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötöni.
- (2) Lakásbérleti jogviszony köthető:
  - a/ határozatlan időre,
  - b/ határozott időre,
  - c/ valamely feltétel bekövetkeztéig.

**8. §**

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára 21. §. (3) bekezdés a/ pontjában leírt feltétel esetében a képviselő-testület döntése alapján adható bérbe.

**9. §**

- (1) Ha a lakást több bérlő együttesen bérlő, akkor bérlőtársak.
- (2) E rendelet hatálybalépése után bérlőtársi szerződést csak házastársakkal, kérelmükre lehet kötni.

**10. §**

- (1) E rendelettel kapcsolatban a nyilvántartási feladatokat, a pályázatok lebonyolítását, és a pályázati feltételek fennállásának ellenőrzését a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya végzi.

**A felek jogai és kötelezettségei****11. §**

- (1) Az önkormányzati lakások bérét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

**12. §**

A Lakástörvény 9. §. (1) bekezdésében, 10. §. (1)-(2) bekezdésében, 13. §. (1)-(2) bekezdésében, 15. §. (1) bekezdésében, valamint a 17. §. (2) bekezdésében említett megállapodások tartalmának meghatározására az önkormányzati lakásokat és helyiségeket kezelő, a bérleti szerződéseket megkötő jogosult.

**13. §**

- (1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapítható lakbérrel azonos összeg.
- (2) Ha a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt, a használat kezdete után fél évvel a lakáshasználati díj a lakbér kétszeresére, egy évvel a négyszeresére emelkedik.

**14. §**

- (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül csak a Lakástörvény 21.§.(2) bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be.
- (2) A bérlő a bérbeadó írásos hozzájárulásával fogadhatja be lakásába élettársát, testvérét és eltartóját.
- (3) A tartási szerződés bérbeadó általi jóváhagyása a befogadáshoz való hozzájárulásnak minősül.

**15. §**

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondania szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

**A lakásbérlet megszűnése****16. §**

- (1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.
- (2) A pénzbeli térítés összegéről a bérbeadó és a bérlő szabadon állapodik meg.
- (3) A megállapodás megkötésére a képviselő-testület döntése alapján az önkormányzat részéről a polgármester jogosult.

**17. §**

- (1) Amennyiben a határozatlan időre szóló bérleti szerződést bérbeadó a Lakástörvény 26. § (1) bekezdése alapján mondja fel, cserelakás biztosítása helyett bérlő részére pénzbeli térítést is fizethet.

- (2) A pénzbeli térítés mértéke a felmondás időpontjában érvényes egy havi lakbér harmincszorosa.  
Az erről szóló megállapodást a bérbeadó az alábbi feltételek együttes fennállása esetén kötheti meg:
- a/ A bérleti jogviszony időtartama legalább öt év.
  - b/ A bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt a bérleti szerződésben meghatározottak szerint fizette a lakbért.
  - c/ A bérleti jogviszony tartama alatt a lakás állagában – a rendeltetésszerű használatból következő értékcsökkenésen felüli romlás nem történt.

### 18. §

- (1) Amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakásban visszamaradt személyek között nincs olyan, aki a Lakástörvény 21. § (2), 32. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a bérleti jogot folytatná, a visszamaradt személyek elhelyezése tárgyában a bérbeadó kötelezettséget nem vállal.
- (2) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat legfeljebb 1 szoba komfortos lakás illet meg.

### 19. §

- (1) A bérlő határozatlan időre bérbevett lakásának egy részét legfeljebb 3 év időtartamra albérletbe adhatja a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával.
- (2) Az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül megkötött albérleti szerződés érvénytelen, a bérlő bérleti jogviszonya a Lakástörvény 24.§. (1) bekezdés b./ pontja alapján a következő hónap utolsó napjára felmondható.
- (3) Ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, az albérleti jogviszony is megszűnik.
- (4) Az albérleti jogviszony megszűnését követően a volt albérelő nem tarthat igényt önkormányzati lakásban való elhelyezésre.

### 20. §

- (1) A szociális alapon bérbe adott lakások esetében az önkormányzati lakásfenntartási támogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjét és a folyósítás módját a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 11/2007.(X.29.) ÖK. rendelet szabályozza.
- (2) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (1) bekezdésben említett önkormányzati lakásfenntartási támogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó- a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosítja.

## A helyiségbérlet szabályai

### 21. §

- (1) A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya nyilvántartást vezet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségre nyilvános pályázatot ír ki.
- (2) Az önkormányzat nevében a helyiséget kezelő szervezet vezetője piaci alapon a legmagasabb bérleti díjat felajánló pályázóval köt szerződést.
- (3)<sup>1</sup> A polgármester az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően helyiséget pályázaton kívül bérebe adhat, amennyiben:
  - a) az adott helyiségben folytatni kívánt tevékenység célja közérdekű, vagy
  - b) a bérbeadás időtartama a 72 órát nem haladja meg, vagy
  - c) ha a helyiségre kiírt egymást követő két pályázat eredménytelen volt.
- (4)<sup>2</sup>

### 22. §

A helyiségben folytatható tevékenységi kört a képviselő-testület határozatban megszabhatja, illetve egyes tevékenységi kört vagy köröket kizárhat.

### 23. §

- (1) Önkormányzati helyiségre bérleti szerződést lehet kötni:
  - a/ határozatlan időre,
  - b/ határozott időre,
  - c/ valamely feltétel bekövetkeztéig.
- (2) Az életvédelem céljára kijelölt, vagy az épület bontásáig, felújításáig ideiglenesen hasznosított, vagy közérdekű cél alapján bérebe adott helyiségre határozott idejű szerződést kell kötni. Határozott idejű szerződés legfeljebb 10 évi időtartamra köthető.

### 24. §

- (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérlő
  - a/ a helyiséget kizárólag rendeltetésének megfelelően használja,
  - b/ a helyiségben történő bármely - építési engedélyhez kötött változtatást csak a bérbeadó jóváhagyásával hajthat végre.

---

<sup>1</sup> Módosította a 22/2011.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2012. január 1. napjától.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2011.(XII.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2012. január 1. napjától.

- (2) Az (1) bekezdésben, valamint a jogszabályokban szereplő egyéb kötelezettségek megsértése, valamint negyedévet meghaladó bérhátralék esetén a bérbeadó felmondással élhet.

## 25. §

- (1) A bérleti jog átruházására, illetve cseréjére irányuló megállapodás érvényességének feltétele, hogy
- a/ a képviselő-testület hozzájárulása,
  - b/ felek a szerződést bemutatják,
  - c/ a bérlőnek nincs díjhátraléka,
  - d/ az új bérlő vállalja a 23.§. (1) bekezdésben foglalt feltételek további teljesítését és tevékenységi köre megfelel a Képviselő-testület határozatának.
- (2) Az Önkormányzat a bérlemény albérletbe adásához más személynek a helyiségbe való befogadásához nem járul hozzá.
- (3) Nem minősül albérletnek, illetve befogadásnak, ha a kiskereskedelmi, vendéglátó, illetve fogyasztási szolgáltató tevékenységet folytató bérlő üzletének üzemeltetésére a polgári jog szabályai szerint szerződést köt, és ezt az üzemeltetés megkezdése előtt 30 nappal a Polgármesteri Hivatalnál bejelenti. Az üzemeltető a bérleti jog folytatására nem jogosult.

## Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

### 26. §

- (1) A meglévő önkormányzati bérlakás keret megóvása, valamint az arra rászoruló polgárok szociális jellegű bérlakáshoz juttatása érdekében a rendelet tervezet hatályba lépése után a képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt önkormányzati lakás elidegenítésre történő kijelöléséről.
- (2) Önkormányzati lakást lakottan csak a bérlőnek, bérlőtársnak, illetve ezek hozzájárulásával egyenes ági rokonaiknak adható el.
- (3) A (2) bekezdés szerinti értékesítés esetén az eladás szakértő által a Lakástörvény 52. §-ában leírt szempontokra tekintettel megállapított forgalmi értéken történhet.
- (4) Bármilyen más módon megüresedett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a képviselő-testület a helyben szokásos módon 30 napos határidővel meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.

## (5) Az elővásárlási jog jogosultja

a/ a lakás (3) bekezdésben leírt forgalmi értékének 80 %-áért vásárolhatja meg a lakást, ha a vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg, de legfeljebb a szerződés megkötését követő három hónapig megfizeti.

b/ Amennyiben a vevő három hónapnál hosszabb idő alatt részletekben egyenlíti ki a lakás ellenértékét, úgy a lakás beköltözhető forgalmi értékéből a vállalt futamidő (ami 15 évnél hosszabb nem lehet) függvényében kedvezmény illeti meg az alábbiak szerint:

- 4 hó - 60 hó futamidő esetén: 15%,
- 61 hó - 120 hó futamidő esetén: 10%,
- 121 hó - 180 hó futamidő esetén: 5%.

A vevő – ha részletfizetési kedvezményt kér - az így megállapított, a kedvezményekkel csökkentett beköltözhető forgalmi érték (továbbiakban: vételár) 20 %-át köteles egy összegben vételárelőlegként a szerződés megkötésekor befizetni. A felek a szerződésben a vételár 20%- ánál nagyobb vételárelőlegben is megállapodhatnak.

c/ ha a fennmaradó vételárrészt 3 év alatt visszafizeti, a részletfizetés kamatmentes.

d/ ha a 3 évnél hosszabb idő alatt fizeti vissza a fennmaradó vételárrészt, úgy a kamat mértéke –teljes futamidőre- a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamat.

## (6) Az (5) bekezdés alkalmazása esetén

a/ a tulajdonjog átruházása csak a teljes vételár kiegyenlítése után lehetséges.

b/ A törlesztő részlet fizetésének hat havi elmaradása esetén a teljes követelés esedékessé válik és egy hónapos fizetési határidő eredménytelen letelte után az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni és az ebből fakadó jogkövetkezményeket érvényesíteni.

## (7) Az elővásárlásra jogosult részére a polgármester a képviselő-testület döntését követő 15 napon belül köteles megküldeni az eladásra vonatkozó ajánlatot. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a/ a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más általános adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata),
- b/ a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,
- c/ az ingatlan vételárát,
- d/ az egyösszegű megfizetés összegét,
- e/ az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,
- f/ a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,
- g/ a vételárhátralék kamatát,
- h/ az ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

## (8) Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

### **27. §**

- (1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, az önkormányzati vagyon védelme érdekében a Képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt.
- (2) Ha a helyiséget bérlő (bérlőtárs) vásárolja meg, részére elővásárlási jogot kell biztosítani.
- (3) Társasházban levő helyiség esetében bérlő (bérlőtárs) hiányában az elővásárlási jog a társasházat illeti meg.

### **28. §**

- (1) A helyiséget szakértő által megállapított forgalmi értéken induló licit útján kell értékesíteni.
- (2) Önkormányzati tulajdonú helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni.

### **29.§**

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

### **30. §**

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembe vételével készült, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

## 1. számú melléklet a 18/2009.(X.1.) rendelethez

*Az önkormányzati lakások **szociális** alapú bérleti díja:*

*1./ Eplény Községi Önkormányzat tulajdonában álló **nem társasházi** bérlakások havi lakbérére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:*

<i>Összkomfortos lakás</i>	<i>120,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Komfortos lakás</i>	<i>90,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Félkomfortos lakás</i>	<i>65,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>

*2./ **Társasházi** bérlakások havi lakbérére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:*

<i>Összkomfortos lakás</i>	<i>140,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Komfortos lakás</i>	<i>100,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Félkomfortos lakás</i>	<i>75,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>

*Az önkormányzati lakások **piaci** alapú bérleti díja:*

*1./ Eplény Községi Önkormányzat tulajdonában álló **nem társasházi** bérlakások havi lakbérére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:*

<i>Összkomfortos lakás</i>	<i>380,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Komfortos lakás</i>	<i>335,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Félkomfortos lakás</i>	<i>300,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>

*2./ **Társasházi** bérlakások havi lakbérére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:*

<i>Összkomfortos lakás</i>	<i>400,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Komfortos lakás</i>	<i>355,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>
<i>Félkomfortos lakás</i>	<i>315,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>

*A bérleti díjak az Áfa-t nem tartalmazzák.*