

Medgyesegyháza Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testületének
18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

A Képviselő-testület a lakások és egyéb helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.¹

Első rész

A rendelet hatálya

1. §.²

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is) és helyiségre.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed Medgyesegyháza közigazgatási területén letelepedő magyar állampolgárokra, az Európai Szociális Kartát megerősítő országoknak a külföldiek beutazásáról, és tartózkodásáról szóló 2001. évi XXXIX. törvény rendelkezései szerint jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgáira, a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosultsági körre.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: tv.) és a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A lakásbérlet szabályai

I. Fejezet

A lakásbérlet létrejötte

2. §.

- (1) Az önkormányzat Képviselő-testületének hivatala folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.*
- (2) Önkormányzati lakás csak annak a személynek (családnak) adható bérbe, akinek a tulajdonában az önkormányzat közigazgatási területén egész lakásnak minősülő beköltözhető lakás tulajdona nincs.*
- (3) A bérbeadói jogokat a jelen rendeletben rögzítettek figyelembe vételével a Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja.*

¹ Módosította a 14/2005.(IX.28.) Ök.r.1.§-a

² Módosította a 14/2005.(IX.28.) Ök.r.2.§-a

3. §.³

- (1)⁴ A Képviselő-testület a tulajdonát képező 12 db önkormányzati lakás közül
 - a) 2 lakást szociális helyzet alapján bérbe adható lakásként,
 - b) 9 lakást költségelven bérbe adható lakásként,
 - c) 1 lakást bérlőkijelölési joggal terhelt, költségelven bérbe adható lakásként határoz meg.
- (2) Az (1) bekezdésben részletezett lakások jegyzékét a rendelet 1. sz. melléklete rögzíti.
- (3) Az (1) bekezdésben részletezett lakások közül
 - a.) az a.) pontban foglalt lakásokra legfeljebb 1 év időtartamra,
 - b.) a b.) pontban foglalt lakásokra a bérlőnek az Önkormányzat Intézményénél fennálló munkaviszony megszűnéséig,
 - c.) a c.) pontban foglalt lakásokra a bérlő kijelölő szerv által meghatározott feltétellel köthető bérleti szerződés,
 - d.) sükséglakás megüresedése esetén azt ismételten bérbe adni legfeljebb egy év időtartamra lehet.
- (4) Az (1) bekezdésben rögzített lakások megüresedése és pályázatra történő meghirdetése során az adott kategóriába tartozó igénylő hiányában a lakás szabad piaci viszonyok között adható bérbe legfeljebb egy év időtartamra.

4. §.

- (1) Szociális körülményei alapján az a család (személy) tekinthető rászorulóknak, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott
 - egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíjminimum mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg és a
 - létfenntartáshoz szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs, továbbá
 - forgalomképes ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik.
- (2) Bére adónak a határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.
- (3) A rászorultság fennállása esetén bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést a lejárat napján, de legkésőbb azt követő 15 napon belül – újabb határozott időtartamra kell meghosszabbítani.
- (4) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján már nem minősül rászoruló személynek, akkor részére a bérleti jogviszony folytatását nem lehet engedélyezni és másik lakást sem lehet felajánlani, a bérleti szerződés lejáratának a lakás elhagyására kell felszólítani.

5. §.

³ Módosította a 13/2001.(VI.29.) Ök. r. 1.§-a

⁴ Módosította a 15/2010.(IX.29.) Ök. r. 1.§-a. Hatályos 2010. szeptember 29-től.

Üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakás nem lakás céljára csak a Képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján az általa meghatározott személynek és feltételekkel adható bérbe, de csak kivételes esetben.

6. §.

- (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak a házastársak kérelme esetén köthető.
- (2) Házastársakon kívül bérlőtársi szerződés kérelemre sem köthető.
- (3) Az (1) és (2) bekezdéstől eltérően nem köthető bérlőtársi szerződés a rendelet 3. §. (1) bekezdés b.) és c.) pontjában rögzített lakásokra, amennyiben a jogosultság csak az egyik félre vonatkozóan áll fenn.

7. §.

Az önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak a házastársak kérelme esetén köthető.

III. Fejezet **A felek jogai és kötelezettségei**

8. §.

- (1) Bérbe adó bérlővel – az egyéb feltételek fennállása esetén – akkor köt bérleti szerződést, ha a jövőbeni bérlő a külön rendeletben meghatározott lakbér mértékét elfogadja.
- (2) A bérleti szerződésnek azt is tartalmazni kell, hogy bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítsa esetén – vonatkozó jogi korlátok között – jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részére egyoldalúan módosítani a következő naptári év január 1. napjával.

8/A.§⁵

A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a TV. 3. § (2) bekezdésének kikötéseit. Amennyiben e kötelezettségének bérlő nem tesz eleget, és nem él a TV. szerinti bejelentéssel, úgy bérleti szerződése felmondható.

9. §.

⁵ Beiktatta a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 2.§-a

Bérbeadó a lakás komfortfokozatának megfelelő berendezésként a TV. 2. sz. mellékletének 15. pontjában foglaltakat biztosítja a komfortfokozatnak megfelelően az e.), f.) és h.) pont kivételével.

10. §.

A TV. 10. §-ában bérbe adó kötelezettségeként előírt munkák elvégzésére bérlővel megállapodás nem köthető. Ezen munkálatok elvégzéséről bérbeadó saját szervezésében gondoskodik.

11. §.

- (1) Bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról.
- (2) Bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata vagy használati értéke ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését.
- (3) Bérlő az átalakításra fordított költségeit a bérbeadónak benyújtott és általa elfogadott számlák alapján 50 %-át 30 napon belül egyösszegben kapja meg, 50 %-át pedig lakbérének teljes szüneteltetésével nyerheti vissza mindaddig, míg költségei meg nem térülnek.

13. §.

- (1) Felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, azzal a feltétellel, hogy bérlő vállalja kölcsönösen elfogadott költségtérítésnek a bérleti szerződés megszűnése napjáig a bérbeadó részére történő megfizetését.
- (2) A lakás visszaadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak:
 - az átvételkori állapotnak megfelelő falfestés,
 - a nyílászárók fentiek szerinti mázolása,
 - a lakásberendezések javítása,
 - a fenti munkák elvégzését követő takarítás.

13/A §⁶

⁶ Módosította a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 3.§-a

A bérbeadó előzetes írásbeli értesítés (legalább 8 nap) után a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente – köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatát és a lakásbérleti szerződésben meghatározottakat ellenőrizni. Amennyiben bérlő az ellenőrzést nem teszi lehetővé, úgy bérbeadó részéről a lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással felmondható.

14. §⁷

- (1) A lakást jogcím nélkül használó személy a használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével emelt használati díjat köteles bérbeadó részére megfizetni.
- (2) Az emelt használati díj mértéke a jogcím nélküli használat 2. hónapjától a következő hat hónapra a lakásra megállapított lakbér 1,5-szörös mértéke, ezt követően félévente 100 %-kal emelt mértékű.

15. §.

- (1) Bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén befogadhatja élettársát.
- (2) Bérlőtársi jogviszonynál az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás megadásához a bérlőtárs előzetes hozzájárulása szükséges.
- (3) Bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdésben említett jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.
- (4)⁸ A bérbeadó a befogadáshoz történő hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról 30 napon – hosszabbítás esetén 60 napon – belül nyilatkozni köteles.

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

16. §.

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a Tv. 23. §. (3) bekezdése alapján szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbözetet 4-szeresének, mint értékkülönbözet miatti pénzbeli térítésének a felvételére.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltak szerint, de cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, bérlő pénzbeli térítésként a korábbi éves lakbére hatszorosára tarthat igényt.

17. §.

⁷ Módosította a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 4.§-a

⁸ Kiegészítette a 14/2005.(IX.28.) Ök.r.4.§-a

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető el.

18. §.

- (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a Tv-ben meghatározott kivételektől eltekintve – másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (2)⁹

IV. Fejezet

Albérlet

19. §.

- (1) Bérelő a lakás egy részét sem adhatja albérletbe.
- (2) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Tv. 24. §. (1) bekezdés b.) pontjában foglalt felmondást.

V. Fejezet

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

20. §.

(1)¹⁰ Az önkormányzat tulajdonát képező lakások lakbére a lakás komfortfokozata alapján a következő egységár, és az adott lakás figyelembe vehető hasznos alapterületének szorzata:

a) költségelvű bérlakás esetén:

összkomfortos lakásnál	187.- Ft/m ² /hó
komfortos lakásnál	168.- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakásnál	80.- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakásnál	43.- Ft/m ² /hó

b) szociális helyzet alapján bérbe adható lakás esetén:

összkomfortos lakásnál	149.- Ft/m ² /hó
komfortos lakásnál	134.- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakásnál	65.- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakásnál	32.- Ft/m ² /hó
szükség lakásnál	34.- Ft/m ² /hó

(2)¹¹ Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 9.§-a

¹⁰ Módosította a 24/2011.(XI.30) Ök. r. 1.§-a. Hatályos 2012. január 1-től.

¹¹ Módosította a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 6.§-a

a) - a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre számított havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 százalékát, és

- a lakásfenntartás havi költsége eléri, vagy meghaladja a bérlő és a vele egy háztartásban élők havi összjövedelmének 30 százalékát. Lakásfenntartási költségként kell figyelembe venni a lakbért, a lakáscélú pénzügyi kölcsön törlesztő részletét, a csatornadíjat, a személyszállítás költségeit, a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás valamint a tüzelőanyag költségeit.

b) A lakbértámogatás összege 2.500.- Ft/hónap. A bérlő a lakbértámogatás megállapítása után a támogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.”

c) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell írásban benyújtani a jövedelem-igazolással együtt.

d) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.

e) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

(3) A közüzemi díjakat bérlő a lakbéren felül közvetlenül, a közüzemnek köteles megfizetni.

20/A §¹²

(1) A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak, a bérlő pedig köteles az adatokat szolgáltatni.

(2) A bérbeadó a lakásállományról – bérlőkről, bérleti szerződések időtartamáról, jogszerűen befogadottokról, üres lakásokról - naprakész nyilvántartást vezet.

20/B.§¹³

A lakások elidegenítéséből származó bevételek a TV. 62. – 62/B szakasz keretei között, az alábbiak szerint használhatók fel:

(1) Az önkormányzat feladatát képező felújítási, korszerűsítési munkák elvégzését 50.000.- Ft értékhatárig a Polgármester jogosult megrendelni, előzetes költségkalkuláció alapján.

¹² Kiegészítette a 14/2005.(IX.28.) Ök.r.6.§-a

¹³ Beiktatta a 8/2006.(III.29.) Ök. r. 7.§-a

(2) Legfeljebb 100.000.- Ft kalkulált fejlesztési költség esetén a munkálatok megrendeléséhez a Gazdasági Bizottság hozzájáruló döntése szükséges.

(3) A 100.000 Ft-ot meghaladó munkálatok csak a Képviselő-testület döntése alapján rendelhetők meg. Képviselő-testületi döntés szükséges új bérlakás építéséhez, vásárlásához, vagy használt lakás megvásárlásához.

Második rész

A helyiséggazdálkodás szabályai

21. §.

- (1) A Képviselő-testület hivatala rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.
- (2) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályáztatás útján történik, kivéve ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.
- (3) ¹⁴A rövidített pályázati hirdetményt a helyiség megüresedése és visszaadása után közvéleményre kell tenni, melyben a bérlemény címén utalni kell arra, hogy a részletes pályázati kiírás hol, meddig, kitől vehető át.
- (4) ¹⁵A részletes pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a Képviselő-testület által elfogadott adatokat és előírásokat, így:
 - a bérlemény részletes adatait
 - azt, hogy a pályázó ajánlatának mit kell tartalmazni
 - a bérbeadó által rendeletben előírt kikötéseit
 - a pályázat benyújtásának módját, címzettjét, határidejét
 - a pályázatok bontásának és elbírálásának időpontját
 - utalást arra, hogy pályáztató a benyújtott pályázatok számától függetlenül fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, amennyiben a hasznosítási célt, vagy pályázók által megjelölt díjat nem tartja elfogadhatónak.
- (5) ¹⁶A helyiségek bérletére vonatkozó bérbeadási jogokat a jelen szabályozás alapján a Képviselő-testület gyakorolja.
- (6) ¹⁷A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület az ajánlatok alapján határozza meg, amennyiben azt elfogadhatónak tartja.
- (7) ¹⁸A Képviselő-testület előnyben részesítheti azt a pályázót, aki több helyi munkanélküli foglalkoztatását vállalja.

¹⁴ Módosította a 6/1996.(III. 12.) Ök. rendelet 1. §-a

¹⁵ Módosította a 6/1996.(III. 12.) Ök. rendelet 1. §-a

¹⁶ Módosította a 6/1996.(III. 12.) Ök. rendelet 1. §-a

¹⁷ Módosította a 6/1996.(III. 12.) Ök. rendelet 1. §-a

¹⁸ Módosította a 6/1996.(III. 12.) Ök. rendelet 1. §-a

- (8) ¹⁹A bérleti szerződésben az alapvető feltételeken túl (bérlő, bérlemény, bérleti díj, és befizetés ideje, stb.) elő kell írni, hogy:
- a felmondási idő 2 hónap időtartam
 - ²⁰
 - Bérleti díj bérbeadó által évente január 1-jétől egyoldalúan módosítható, a KSH által előzetesen becsült előző évi árszínvonal emelkedésének mértékével, melyről a bérlőt a bérbeadó előzetesen értesíti.
 - ²¹A helyiségbérleti díjak összege 2005. január 1-től a 2004. évben fizetett havi bérleti díj 7 %-kal növelt összege.

22. §.

- (1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés pályázó kérelmére határozatlan időtartamra is köthető.
- (2) Bérlő nem követelheti bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

23. §.

A helyiség bérletére vonatkozóan a bérbeadó és bérlő kötelezettségeire a lakásokra meghatározott előírásokat kell alkalmazni.

24. §.

- (1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez hozzájárulás nem adható.
- (2) Csere esetén nem tagadható meg a hozzájárulás, ha a cserélő fél az e rendeletben és a szerződésben meghatározott feltételeket vállalja.

Harmadik rész

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

¹⁹ Módosította a 23/1999. (XII. 15.) Ök. rendelet 2. §-a

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 14/2005.(IX.28.) Ök.r. 8.§-a

²¹ Módosította a 31/2004.(XII.1.) Ök.r. 2.§-a

25. §.

- (1)²²Nem áll fenn a vételi jog a Tv. 46. §-ában felsorolt önkormányzati lakásokra továbbá az olyan lakásokra, amelyek az önkormányzat egyéb rendeltetésű épületével azonos ingatlanon helyezkedik el, és a lakás önálló ingatlanná alakítása műszakilag nem lehetséges.
- (2) Az (1) bekezdésre is tekintettel az önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül a Tv. 45. §. (1) bekezdésben rögzített vételi jog egyik lakásra sem áll fenn.

26. §²³

27. §.

A Tv. 54. §. (1) bekezdésére is tekintettel az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosított helyiségek közül vételi jog egyik helyiségre sem áll fenn a határozott időre kötött bérleti szerződések miatt.

28. §.

- (1) Ha az önkormányzati lakást, vagy helyiséget nem a vételi – elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a lakást, helyiséget – nyilvános pályázat útján kell értékesíteni, a vonatkozó jogszabály figyelembevételével.
- (2) Az eladási ár alapja szakértői értébecslés, melytől lefelé csak második pályáztatás esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.
- (3) Az adás-vételi szerződések megkötésére a bérbeadó jogokat gyakorló jogosult.

29. §.²⁴

²² A 25. §. (1) bekezdése a 8/1994. (V. 24.) Ök. rendelet 1. §-a által megállapított szöveg.

²³ Hatályon kívül helyezte a 13/2001.(VI.29.) Ök. r. 2.§-a

²⁴ A 29. §. szövege az 1/1994. (I. 25.) Ök. rendelet 1. §-a által megállapított szöveg.

- (1) Ez a rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel 1994. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet 25-28. §-ai 1994. március 31-én lépnek hatályba.
- (3) Ezzel egyidejűleg a korábbi tanácsi rendeleti szabályozás hiányában lakás és helyiségbérlettel kapcsolatos általános érvényű tanácsi testületi határozatok hatályukat veszítik.

²⁵Záradék: „E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.”

Medgyesegyháza, 1993. december 21.

Nagy Béla s.k.,
polgármester

Gácsér Béla s.k.,
jegyző

²⁵ A záradékkal kiegészítette a 10/2009.(VI.24.) Ök. r. 1.§-a.

1. sz. melléklet²⁶

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat tulajdonában álló lakások

I. Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

Sorszám	Lakás címe	Komfortfokozata	Alapterület (m²)	Szobaszám
1.	Dózsa u. 2/1.	Komfortos	71	1
2.	Kossuth tér 21/a.	komfort nélküli (szükséglakás!)	24	1

II. Önkormányzati intézménynél munkaviszonyban álló személyek részére költségelven bérbe adható lakások

Sorszám	Lakás címe	Komfortfokozata	Alapterület (m²)	Szobaszám
1.	Rákóczi u. 1/a.	összkomfortos	82	2 ½
2.	Dózsa u. 2/2a.	komfortos	72	2 ½
3.	Dózsa u. 2/2b.	komfortos	72	2 ½
4.	Luther u. 5.	komfortos	42	1
5.	Kossuth tér 25.	komfortos	52	2
6.	Dózsa u. 1.	összkomfortos	95	2 ½
7.	Kossuth tér 7.	komfortos	71	3
8.	Kossuth tér 7/a.	komfortos	47	1
9.	Kossuth tér 23.	félkomfortos	59	1

III. Bérlő-kijelölési joggal terhelt költségelven bérbe adható lakás:

10.	Dózsa u. 3/2.	komfortos	64	2
-----	---------------	-----------	----	---

²⁶ Módosította a 15/2010.(IX.29.) Ök. r. 2.§-a. Hatályos 2010. szeptember 29-től.

2. sz. melléklet²⁷

3. sz. melléklet²⁸

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2001.(VI.29.) Ök. r. 2.§-a

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2001.(VI.29.) Ök. r. 2.§-a