

**Pátka Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**5/2018. (III. 28.) önkormányzati rendelete**  
**a lakások bérletéről és az elidegenítés szabályairól**

Pátka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1.§** A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

**2.§ (1)** A község területén lévő valamennyi önkormányzati bérlakás szolgálati minősítésű.

**(2)** Az önkormányzati szolgálati lakás bérlőjével a polgármester határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köt bérleti szerződést. Erről a Képviselő-testületet legközelebbi ülésén tájékoztatja.

**(3)** A bérleti szerződést a kijelölés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni az 1. mellékletben foglaltak szerint. A lakásbérleti szerződés megkötése előtt a lakást nem lehet a kijelölt bérlő használatába adni.

**(4)** A kijelölt bérlő használatbavételi díjat nem fizet, a lakásba a kijelölésben megnevezett személyekkel együtt jogosult beköltözni.

**3.§** A lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos – a 2.§ (2) bekezdésében meghatározott kivétellel - a bérbeadói feladatokat Pátka Község Önkormányzata látja el.

**2. A bérbeadás feltételei**

**4.§** Lakást igényelni szociális jelleggel – szociális bérlakás hiányában – nem lehet.

**5.§ (1)** Szolgálati lakást a bérbeadó a közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő személyek részére biztosíthat.

**(2)** Szolgálati lakást a következő munkakörökhöz lehet biztosítani:

- a) orvos, fogorvos, védőnő
- b) önkormányzati intézmény vezetője,
- c) az önkormányzat jegyzője, aljegyzője
- d) a rendőrség megbízottja vagy

e) az a) - d) pontokban felsoroltakon túl, ha üres szolgálati lakás áll rendelkezésre, az a szakember utánpótlás érdekében az önkormányzat költségvetési szerveinek felsőfokú végzettségű főállású alkalmazottai részére utalható ki.

(3) A (2) bekezdés e) pontjában meghatározott azt a feltételt, hogy csak felsőfokú végzettségű alkalmazott részére adható bérbe az üres lakás, nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a bérleti jogviszony létesítését kérő önkormányzati alkalmazott olyan munkakört tölt be, melyhez szükséges a helyben lakás és az másként nem biztosítható.

(4) Nem jelölhető ki szolgálati lakás bérlőjéül az a személy, aki Pátka közigazgatási területén beköltözhető állapotú lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti joggal rendelkezik.

(5) A (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, amennyiben beköltözhető, üres lakás áll rendelkezésre, az átmeneti jelleggel bérbe adható a településen önkormányzati beruházást végző szervezet alkalmazottja részére, legfeljebb a beruházás időtartamára.

(6) A szolgálati lakásbérleti szerződésében bontó feltételként kell kikötni, ha a bérlő:

a) a szolgálati lakás használatát másnak átengedi, vagy albérletbe adja, vagy

b) a szolgálati lakást 2 hónapot meghaladóan nem életvitelszerűen használja és erről a bérbeadót nem értesíti.

(7) Az önkormányzati intézmény vezetője részére kiutalt szolgálati lakásbérleti joga a vezetői megbízás lejártával - elhelyezési kötelezettség nélkül - megszűnik.

(8) A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek:

a) a lakással rendelkező önkormányzattal - vagy intézményével – fennálló alkalmazotti jogviszonya, vagy

b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre, vagy tevékenysége megszűnik.

6.§ (1) A házastársak vagy bejegyzett élettársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, mely tartalmában azonos a bérlőével, a feltételhez kötött lakásbérletet itt is rögzíteni kell.

(2) Társbérlet önkormányzati tulajdonú lakásban nem keletkezhet.

(3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(4) A bérlő a lakást vagy annak részét albérletbe nem adhatja.

### 3. A felek jogai és kötelezettségei

7.§ (1) A bérbeadó a szavatossági hiba elhárításának idejéről a bérlőt a bejelentéstől számított 30 napon

belül köteles értesíteni.

(2) A bérlő a bérbeadó helyett és költségére - az azonnali beavatkozást igénylő, vagy életveszélyt okozó esetek kivételével - nem végezteshet el hibaelhárítást, lakásberendezési pótlást.

(3) Lakbér mérséklésére - bérbeadót terhelő kötelezettség bérlői teljesítése címén - nem kerülhet sor. Lakbér mérséklése helyett az igazolt költségeket kell kifizetni a bérlőnek.

(4) Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente 1 alkalommal, valamint rendkívüli helyzet esetén (bejelentés a lakás nem rendeltetésszerű használatáról és a közösségi normák megsértéséről) ellenőrzi. Az ellenőrzésről a bérlőt 15 nappal az ellenőrzés kitűzött időpontja előtt értesíteni kell. Bérbeadó az ellenőrzést köteles túrni, a lakásba való bejutást biztosítani.

(5) Rendeltetésellenes használat vagy a közösségi normák megsértésére irányuló bejelentés alapján végzett ellenőrzésről a (4) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, az ellenőrzés megkezdése előtt telefonon is értesíthető a bérlő. Ennek eredménytelensége esetén az ellenőrzés ténye az ellenőrzés megkezdésekor is közölhető a bérlővel.

8. § (1) A lakást átalakítani, korszerűsíteni a bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodása alapján lehet.

(2) Az átalakítás és a korszerűsítés költségének felső határát a megállapodásban rögzíteni kell. (3) Az átalakítás költsége teljes egészében a bérlőt terheli, míg a lakás komfortfokozatának változásával járó korszerűsítés összegét a bérlő részére a megállapodásban rögzített összegben meg kell téríteni.

9. § A szerződés megszűnésekor a bérbeadó a bérlőt terhelő azon kötelezettségét, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására vonatkozik, nem vállalhatja magára. A lakást addig nem lehet átvenni, amíg azt bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmassá nem teszi, melyre 30 napot lehet biztosítani. A 30 nap elteltével a bérlő költségére el kell rendelni a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapothoz szükséges munkákat.

10. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, amely a lakbéren felül fizetendő.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díjat meg kell emelni, kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) A használati díj 2 hónap után a következők szerint emelkedik:

a) hat és tizenkettő hónap között a lakbér 200 %-ával,

b) második évben a lakbér 300 %-ával, és

c) a harmadik évtől a lakbér 400 %-ával.

(4) A használati díj mértékének növelésén keresztül biztosítani kell, hogy a jogcím nélküli használat mielőbb megszűnjön.

(5) A használati díj fizetési feltételei megegyeznek a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályokkal.

**11. § (1)** A bérlő a lakásba a bérleti szerződésben nem szereplő más személyt – a lakásokról szóló törvényben meghatározott esetek kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

**(2)** A hozzájárulás nélkül befogadott személyek miatt keletkező zsúfoltság elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat, illetve a bérbeadó részére nem keletkeztet. A befogadott személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszüntetésével a bérlővel együtt kötelesek a lakás elhagyására.

**(3)** A bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött befogadás esetén a hozzájárulás akkor adható meg, ha:

a) a befogadandó a bérlők oldalági rokona,

b) a lakásban az egy szobára jutó személyek száma nem haladja meg ezzel a három főt,

c) a befogadást követően az önkormányzatnak külön lakásban történő elhelyezést nem kell biztosítania és

d) a befogadott személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésével kötelesek a lakás elhagyására.

**(4)** A hozzájárulás megadása előtt a bérbeadó körültekintően köteles mérlegelni a lakáskörülményeket.

**12. § (1)**A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával kizárólag másik lakásra cserélheti el. A csereszerződést írásba kell foglalni.

**(2)** A lakáscsere kapcsán az önkormányzatot költség nem terheli. A csere folytán bérleti jogot szerző bérlővel változatlan feltételekkel kell szerződést kötni a bérbeadónak.

**13. § (1)**A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt, a bérbeadó erre kötelezettséget nem vállalhat.

**(2)** A házasság bírói felbontása esetén másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget a bérbeadó nem vállalhat, különálló lakás nem biztosítható.

#### 4. A lakbér mértéke

**14. §** A lakások lakbérének mértékét költségelven állapítja meg, a lakás alapvető jellemzőinek, a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai figyelembevételével.

A lakberek mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

**15. § (1)**A szerződésben meghatározott lakbér módosítását a bérlővel a bérbeadó 15 nappal a fizetés módosulása előtt írásban közli.

**(2)**A bérlő a lakbér összegét a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban kifogásolhatja meg,

ha azonban 8 napon belül nem kifogásolja, a közölt bért köteles megfizetni.

### 5. A lakások elidegenítése

16. § A 3. mellékletben szereplő lakásokat a közfeladatok szakember ellátottságának helyi biztosítása érdekében nem lehet elidegeníteni.

### 6. Záró rendelkezések

17. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követően 2018. április 1-én lép hatályba.



Nagy Dániel

polgármester



Dosztály Csaba

Jegyző

#### Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Pátka, 2018. 03. 28.



Dosztály Csaba

Jegyző

1. számú melléklet

BÉRLETI SZERZŐDÉS

1.) A bérbeadó megnevezése: Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete nevében eljáró polgármester 8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.

2.) A bérlő neve: ..... A bérlőtársak neve: .....

3.) A kijelölt megnevezése: ..... - kelte: 20 .....év ..... hó .....nap. - száma: ...../20.....

4.) Felek jelen bérleti szerződést határozott ideig, azaz 20 ..... év .....hó ..... napjáig terjedő időre (a következő feltétel bekövetkezéséig: ..... kötik.

5.) A bérlet tárgya: a ..... község, ..... utca, .....szám .....fsz., em., .....ajtószám alatt lévő ..... lakószoba és .....kizárólagos, továbbá.....közös használatú helyiségekből álló - szolgálati lakás.

6.) A lakás bérének és a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatás térítésének megállapítása:

a.) a lakás teljes alapterülete ..... m<sup>2</sup>, amelyből a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület .....m<sup>2</sup>.

b.) A lakás alapterülete, fűtése és komfortfokozata után a lakbér mértéke .....,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, amelyet .....%-kal növelni, illetőleg .....%-kal csökkenteni kell, mert .....

c.) A lakás havi lakbére (.....m<sup>2</sup> x .....Ft/m<sup>2</sup>/hó) .....Ft.

d.) A bérlő a lakbért Pátka Község Önkormányzatának költségvetési számlájára OTP 11736082-15362986 havonta előre egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15 napjáig köteles megfizetni.

7.) Felek rögzítik, hogy a lakbér mértékét a Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletben állapítja meg. A lakbér változásáról a bérbeadó a bérlőt a fizetés módosulása előtt 15 nappal közli. Ha a bérlő a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban kifogásolhatja meg a lakbér összegét. Ha azonban 8 napon belül nem kifogásolja, a közölt bért köteles megfizetni.

8.) A 6. pontban megállapított lakbér nem tartalmazza:

a.) a vízellátás és csatornahasználat,

- b.) a fűtés és melegvíz ellátás,
- c.) a rádió és televízióadók vételének biztosítása, a kábeltelevízió és helyi stúdió vételének biztosítása, d.) a háztartási szemétszállítás,
- e.) a bérlő használatában levő helyiségek, illetve berendezések áramdíját,
- f.) társasházban lévő önkormányzati lakás közös költségét, amely külön szolgáltatási kiadásokat (pl. lépcsőházi világítás) foglal magában. A közös költség épület felújítási hányadát a bérbeadó fizeti meg. A fentiekben megjelölt külön szolgáltatások díjait a bérlő a szolgáltatónak közvetlenül tartozik megfizetni. A díjfizetés elmulasztása miatti szolgáltatás szüneteltetése esetén a bérbeadót kötelezettség nem terheli.

9.) A lakásberendezések általában a következők:

- a.) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap)
- b.) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, kazán)
- c.) melegvíz ellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler)
- d.) egészségügyi berendezés, ( mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC tartály, WC csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel)
- e.) a szellőztető-berendezés (páraelszívó)
- f.) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény)
- g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h.) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke,
- i.) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok

10.) A lakásberendezések a lakás átadás-átvételekor, külön jegyzőkönyvben, a bérlő és az Önkormányzat megbízott jelenlétében kerülnek rögzítésre.

11.) A határozott idejű lakásbérlemény bérlője a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról köteles gondoskodni.

12.) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

13.) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a.) az épület karbantartásáról,
- b.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c.) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, nem szándékos rongálással keletkezett hibák megszüntetéséről.

Ha a társasházban az önkormányzat tulajdonában álló lakás van kisebbségi tulajdonban, az a.)-c.) pontokban, illetve a 14.) pontban foglaltakról a társasházi közösség gondoskodik. Ez esetben a bérbeadó rendelkezése szerint az Önkormányzat téríti meg az önkormányzat tulajdoni hányadára jutó költséget.

14.) Az épület központi berendezései általában a következők:

- a.) a központos fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a

lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor) is.

b.) a víz és csatorna és gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is

c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is

d.) a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés,

e.) a központi antenna az erősítőbe-rendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,

f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,

g.) a több lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,

h.) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

15.) A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését, valamint a bérbeadó által írásban megbízott személy által az épület központi berendezései állagvizsgálatát, illetve hibaelhárító tevékenységét a bérlő lakásbérleményében.

16.) A bérlő az épület központi berendezéseiben szándékosan okozott hibákért, vagy engedély nélküli beavatkozásért teljes kártérítéssel felel.

17.) A bérlakást átalakítani, korszerűsíteni a bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodása után lehet.

18.) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be: házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, szülőjét. Egyéb esetekben a befogadás a bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött.

19.) A befogadott személyek miatt keletkező zsúfoltság elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat, illetve a bérbeadó részére nem keletkeztet.

20.) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

a.) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig, illetve a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem fizeti meg.

b.) a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

c.) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,

d.) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,

e.) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

f.) a bérlő a szolgálati lakás használatát másnak átengedi, vagy albérletbe adja,

g.) A bérlő a lakást 2 hónapot meghaladóan nem életvitelszerűen használja, és erről a bérbeadót nem értesíti.

21.) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog jelen



szerződés 4. pontjában meghatározott idő elteltével, illetve a feltétel bekövetkezésekor elhelyezési kötelezettség nélkül szűnik meg.

22.) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

23.) A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán, (fehérre meszelt, mázolt, illetőleg világos paszellszínre festett) és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó megbízottjának (TESZ kijelölt alkalmazottja) visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

24.) Társasházban lévő bérlakás bérlője a bérleti jogviszony ideje alatt tanácskozási joggal jogosult részt venni a közgyűlés munkájában.

25.) Egyéb megállapodások:

.....  
..... ..  
..... A

szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a lakásjogszabályok és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Felek az egymás között nem rendezhető jogvita esetére a Veszprémi Községi Bíróság illetékességét határozzák meg. ...., 20 .....év ..... hó ..... nap.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: ..... bérbeadó

Lakcím : .....

Név:.....

Lakcím: ..... bérlő (bérlőtársak)

## 2. melléklet

### A lakbér mértéke

1.) A lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után:

a./ összkomfortos lakás esetében: 345,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

b./ komfortos lakás esetében: 234,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

c./ komfort nélküli lakás esetében: 110,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

2.) A lakbér mértéke nem tartalmazza a társasházban lévő önkormányzati lakás közös költségét, - a közös költség külön szolgáltatási kiadást foglal magában - amelyet bérlő közvetlenül a társasházi közös számlára tartozik megfizetni. A közös költség épület- felújítási hányadát a bérbeadó viseli.

3.) Az olyan lakóépület esetében, amelyhez legalább 1100 m<sup>2</sup> területű udvar vagy kertterület tartozik, a lakás havi lakbére kiegészül 3600.-Ft/hó összeggel.

3. melléklet a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló 10/2012.(II.29.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások jegyzéke (elidegenítési tilalom alatti lakások)

#### I. Szolgálati lakások

a.) Pátka területén:

1.) Park u. 2. 3 szobás összkomfortos 89m<sup>2</sup> + tetőtér 35 m<sup>2</sup> = 124,3 m<sup>2</sup> hasznos alapterület 98 m<sup>2</sup> 1075 m<sup>2</sup> használt telek