

EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
a 22/2011.(XII.22.) és a 8/2012.(III.30.) 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 albérlő nem tarthat igényt önkormányzati lakásban való elhelyezésre.

20. §¹

¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2012.(III.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2012. március 31. napjától.

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)² A polgármester az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően helyiséget pályázaton kívül bérbe 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)³

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 bérbe 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.

² Módosította a 22/2011.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2012. január 1. napjától.

³ 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 vételárát 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/m²/hó</i> |
| <i>Komfortos lakás</i> | <i>90,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Félkomfortos lakás</i> | <i>65,-Ft/m²/hó</i> |

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

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| <i>Összkomfortos lakás</i> | <i>140,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Komfortos lakás</i> | <i>100,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Félkomfortos lakás</i> | <i>75,-Ft/m²/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/m²/hó</i> |
| <i>Komfortos lakás</i> | <i>335,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Félkomfortos lakás</i> | <i>300,-Ft/m²/hó</i> |

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

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| <i>Összkomfortos lakás</i> | <i>400,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Komfortos lakás</i> | <i>355,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>Félkomfortos lakás</i> | <i>315,-Ft/m²/hó</i> |

A bérleti díjak az Áfa-t nem tartalmazzák.