

# **Mátraszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének**

## **5/2006. (III. 30.) rendelettel módosított**

### **13/2003. (VI. 24.) rendelete**

#### **az önkormányzati lakásokról**

*egységes szerkezetben*

Mátraszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó módosított 1993. évi. LXXVIII. tv. 3.§. (1) (2), 12.§ (5), 19§ (1), 21.§ (6), 36.§ (2) bekezdésekben foglalt felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

#### **Általános rendelkezések**

##### **1.§**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Mátraszentimre Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre és azok bérlőire.
- (2) Mátraszentimre Önkormányzatának tulajdonában álló lakások hasznosítási módja:
  - a./ közcélú feladat ellátását szolgáló bérlakás
  - b./ bérlakás
  - c./ szociális bérlakás
- (3) Pályázat útján központi támogatással létesített önkormányzati tulajdonú bérlakás tulajdonjoga 20 évig nem idegeníthető el.

##### **2.§**

- (1) A képviselő-testület bérlőkijelölési jogát a közcélú feladat ellátását szolgáló bérlakások esetében a polgármesterre átruházza.
- (2) A pályázat útján meghirdetett bérlakások esetében a bérlőkijelölési jogot a képviselő-testület gyakorolja.

#### **Lakásbérleti jogviszony**

##### **3.§**

- (1) A lakásbérleti szerződést az önkormányzat képviselőjében a polgármester köti meg, a lakásbérleti jogviszony a szerződés aláírásával jön létre.
- (2) Közcélú feladat ellátását szolgáló bérlakás esetén a lakásbérleti szerződést az önkormányzati intézményben fennálló foglalkoztatási jogviszony idejére lehet kötni. A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő önkormányzati tulajdonú ingatlanban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) Pályázat útján elnyert lakásbérleti jogviszony 5 évre megállapított határozott időre jön létre. A határozott idő lejártát megelőző 60. napig a bérlő írásban kérheti a képviselő-testülettől bérleti jogviszonyának meghosszabbítását. A képviselő-testület a bérleti jogviszonyt legfeljebb két alkalommal hosszabbíthatja meg.

- (4) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, a szerződés tartalmazza a lakás azonosító adatait, komfortfokozatát, alapterületét, bérlő nevét, azonosító adatait, pályázat útján elnyert lakás esetén a kiutaló határozat számát, a szerződés, időtartamát, a fizetendő lakbér összegét, a bérlő és bérbeadó jogait, kötelezettségeit, továbbá mellékletként a lakás leltárfelvételi ívét.
- (5) A bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokat, a szolgáltatással felmerült költségek viselésére vonatkozó rendelkezéseket a bérleti szerződésben vagy külön megállapodásban kell rögzíteni.
- (6) A bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlő köteles beszerezni a közüzemi szolgáltatóktól a fogyasztásmérő órák állását, továbbá a szolgáltató igazolását, hogy nincs tartozása a szolgáltató felé.

## **Pályázat**

### **4.§**

- (1) Az önkormányzati bérlakás és szociális bérlakásra bérleti jogviszony a képviselő-testület által kiírt és elbíralt pályázati eljárást követően jöhet létre.
- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a
- a./ meghirdetett lakás műszaki jellemzőit ( szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
  - b./ lakás pontos címét
  - c./ lakbér összegét
  - d./ pályázat benyújtásának módját és határidejét
  - e./ a pályázat elbírálása során irányadó szempontokat
  - f./ felhívást, hogy a pályázatoknak tartalmaznia kell a pályázó és együttlakó családtagjainak lakáshelyzetét, kereseti jövedelmi igazolásokkal vagy nyilatkozattal alátámasztott anyagi és szociális körülmények bemutatását.
- (3) A pályázatot a helyben szokásos módon a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a települések közforgalmú helyein, továbbá a bérlakások elhelyezésére szolgáló ingatlanon kell közzétenni.
- (4) A pályázat benyújtásának határideje a közzétételtől számított 30 nap.
- (5) A pályázatot a képviselő-testület a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül bírálja el, a pályázókat az elbírálás eredményéről a polgármester 8 napon belül írásban értesíti. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni.
- (6) A pályázat elbírálása során irányadó szempontok:  
Azt a pályázót kell előnyben részesíteni, akik
- a./ első lakáshoz jutó ifjú házasok
  - b./ fiatal többgyermekes házasok
  - c./ többgyermekes család
- (7) Szociális bérlakásra szociális körülményei alapján az a család (személy) tekinthető rászorulóknak, akinek a családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 130 %-át és nem rendelkezik fogalomképes ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadával
- (8) A pályázók közül nem köthető azzal bérleti szerződés aki:
- a./ önkormányzati bérlakásra fennálló korábbi bérleti jogviszonya neki felróható magatartása miatt szűnt meg
  - b./ aki pályázatában hamis vagy valótlan adatot szolgáltatott, vagy nyilatkozatot tett, a nyilatkozattételtől, vagy hamis adat közlésétől számított 5 évig
  - c./ akinek önkormányzati bérlakásra fennálló korábbi bérleti jogviszonya alatt 3 hónapot meghaladó bérleti díj, közüzemi tartozása keletkezett
- (9) A bérbeadó a szerződést pályázatot elnyert személlyel köti meg.

## **A lakás használatáért fizetendő díj**

### **5.§**

(1) A lakásbérleti szerződés alapján a bérlő a lakás használatáért és a bérbe adó által nyújtott szolgáltatásokért bérleti díjat köteles fizetni.

(2) *A lakbérek mértékét a képviselő-testület – szociális helyzet alapján vagy költségelven, vagy piaci alapon – évente külön rendeletben állapítja meg a költségvetési koncepció tárgyalásával egyidejűleg.*

(3) A lakásbérleti díjat a bérlő havonta tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadónak.

## **A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségei**

### **6.§**

(1) A lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és berendezési tárgyakkal, kifestve, kitararítva, lakható állapotban kell a bérlőnek leltár szerint átadni, a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő is rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és berendezési tárgyakkal leltár szerint köteles a lakást visszaadni.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, vagy ellátja a lakást komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel, vagy a lakás komfortfokozatát növelő beruházást hajt végre. A munkálatok megkezdése előtt az elvégzendő munkát és a bérbeszámítást a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Ebben az esetben megállapodásban kell rögzíteni a költségek mértékét, beszámításának módját. Akkor lehet megállapodást kötni, ha a bérlő indokolt és igazolt költségei nem okoznak aránytalan megterhelést az önkormányzat számára, s annak megtérítése a bér számítás esetén nem haladja meg a 2 évet.

*(3)a./ A bérlő és a lakásban tartózkodók a lakást, a lakás berendezéseit rendeltetésszerűen kötelesek használni. Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.*

*b./ A rendeltetésszerű használat valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó évente egy alkalommal az éves leltározási időszakban ellenőrzi. Az ellenőrzés időpontjáról a bérbeadó a bérlőt az ellenőrzés előtt legalább 5 nappal értesíti. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles, ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli esemény, illetőleg vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén. Az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni, mely tartalmazza annak megállapítását, hogy a bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesíti-e.*

*Az ellenőrzésről, annak feltételeiről a szerződésben rendelkezni kell.*

(4) A bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított 8 napon belül a közüzemi szolgáltatók felé köteles bejelentkezni és a szolgáltatókkal szerződést kötni, a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a szolgáltatóktól igazolást beszerezni a mérőórák állásáról, továbbá arról, hogy nincs tartozása a szolgáltató felé.

(5) A bérbeadó a bérbeadás feltételeként meghatározza, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Erről a feltételről a szerződésben rendelkezni kell. A távolléttel kapcsolatos felmondási tilalmat a Lt. 3.§ (2) bekezdése tartalmazza.

(6) A bérlő a lakásba az Lt. 21.§ (1) (2) bekezdésében foglaltakon túl más személyt nem fogadhat be.

## 7. §

### **A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szabályai**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a bérlőkijelölési jog a képviselő-testületet illeti meg.

(2) A bérleti jogviszony határozatlan időre jön létre.

(3) a./ A helyiségek bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázatot a vagyonrendeletben foglalt módon kell közzé tenni. A pályázatban a pályázónak ajánlatot kell tennie a helyiségbér összegére, melyben a felek szabadon állapodnak meg.

b./ A helyiségek bérbeadására és a bérbeadó hozzájárulására vonatkozóan értelem szerint - e §-ban foglalt eltérésekkel - a lakásokra vonatkozó rendelkezések az irányadók, a helyiségek átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire pedig a felek megállapodása az irányadó.

### **Vegyes, értelmező és hatályba léptető rendelkezések**

## 8. §

(1) A bérbeadó a bérlőtől, továbbá a pályázótól kérheti mindazoknak az adatoknak a szolgáltatását, amelyek az e rendeletben szabályozott helyi támogatási kérelmek elbírálásához, szerződéskötéshez szükségesek, kivéve azokat az adatokat, amelyek a "Személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánításáról" szóló 1992. évi LXIII. tv. alapján nem kérhetők az állampolgároktól.

(2) E rendelet alkalmazásában:

1/ Fialat: az a személy, aki a szerződéskötés időpontjában 35. életévét nem töltötte be.

2/ Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4.§ (1) a./ pontjában meghatározott jövedelem

3./ Közcélú feladat ellátását szolgáló bérlakás: az önkormányzat intézményeivel közalkalmazotti, köztisztviselői vagy egyéb jogviszonyban álló, továbbá az önkormányzat feladatellátását szolgálók részére kiutalt önkormányzati bérlakás, lakásrész, vagy szolgálati férőhely kiutalása esetén a bérleti

(3) Ezen Önkormányzati rendelet a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel 2003. július 1. napján lép hatályba.

(4) A rendelet 1.§ (2)(3), 2.§ (2), 3.§ (3), továbbá 4.§-a az állami támogatással létesített bérlakások használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése napján lép hatályba.

(5) A rendelet hatálya nem terjed ki hatályba lépésének napján már fennálló lakásbérleti jogviszonyra, azonban ezen lakások és helyiségek újabb kiutalása, valamint lakáscsere esetén e rendeletben foglalt szabályok szerint kell eljárni.

(6) A rendelet kihirdetéséről az SzMSz-ben előírt módon a jegyző gondoskodik.

Mátraszentimre, 2003. június 23.

Stuller András  
polgármester

dr. Bekecs Andrea  
jegyző

Záradék:

Kihirdetve az SzMSz-ben előírt módon 2003. június 24-én.

dr. Bekecs Andrea  
jegyző

ZÁRADÉK:

Egységes szerkezetbe foglalt rendelet kihirdetve az SzMSz-ben előírt módon!

Mátraszentimre, 2006. március 30.

dr. Bekecs Andrea  
jegyző