

**Ópusztaszer Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**1/2006 (I.31) Kt. számú rendelete**  
**a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról és elidegenítéséről**

**A rendelet hatálya**

**1.§.**

- (1) A jelen rendelet hatálya kiterjed, minden olyan lakásra, amely Ópusztaszer Község Önkormányzatának a tulajdonában áll és a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. tv.) a továbbiakban Ltv. szerint megfelel a lakás kritériumainak.
- (2) A jelen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza jelenleg az önkormányzat tulajdonában álló és bérbeadás útján hasznosított, vagy hasznosítható lakások felsorolását.

**A lakásbérleti szerződés létrejötte**

**2.§**

- (1) Ha az Önkormányzati tulajdonban levő lakás megüresedik, vagy új lakás kerül az Önkormányzat tulajdonába a bérleti jogra 15 napos határidővel pályázatot kell kiírni.
- (2) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha olyan személlyel kívánnak lakásbérleti szerződést kötni, akinek a községben történő letelepítése a község alapvető érdekét szolgálja. Ilyen pl. pedagógus, orvos stb.
- (3) A pályázati szempontokat a pályázati kiírásnak tartalmazni kell. A pályázatot úgy kell kiírni, hogy elsősorban a szociálisan rászorulóknak jussanak így lakásbérlethez
- (4) A pályázati szöveget a képviselőtestület hagyja jóvá.

**3.§**

A beérkezett pályázatokat az Egészségügyi és Szociális Bizottság valamint a Pénzügyi Bizottság véleményezi és a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

**4.§**

- (1) A lakásbérleti szerződést
  - a) határozott időre
  - b) meghatározott munkakör betöltéséhez
  - c) meghatározott feltétel bekövetkezéséig
  - d) határozatlan időre lehet kötni.
- (2) Törekedni kell arra, hogy az egyes lakásokra legfeljebb öt évre kössenek szerződést. A lakásbérleti szerződés időtartamát a pályázatban is közölni kell.
- (3) A lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg, a bérlő még a beköltözés előtt köteles 50. 000 Ft óvadékot az Önkormányzat 11735098-15354367 számú számlájára befizetni, amely összegre a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt.
- (4) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakásbérleti szerződésből, de a jogszabályban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a lakást nem tisztán, az általa okozott rongálásokat kijavítva adja át, a bérbeadó jogosult az óvadékból a szükséges javításokat elvégezni. Erre a körülményre egyrészt a pályázati kiírásban és a lakásbérleti szerződésben is utalni kell.

### **A lakásbérleti szerződés megszűnése**

#### **5.§**

- (1) A lakásbérlet megszűnésére, a bérleti jog esetleges folytatására a Ltv. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni
- (2) Ha lakásbérleti jogviszony megszűnik, ettől az időponttól kezdve a volt bérlő a lakás tényleges átadásáig használati díjat tartozik fizetni, amely összeg a jogcímnélküli használat első hat hónapjára azonos a megállapított lakbérrel.
- (3) amennyiben a bérlőnek elhelyezéséről saját magának kell gondoskodni, a használati díj mértékét minden hat hónapot követően a bérleti díj összegével növelt összegben kell megállapítani.
- (4) Amennyiben a volt bérlő elhelyezéséről az Önkormányzatnak kell gondoskodni, akkor a használati díj összege mindvégig megegyezik a bérleti díj összegével.

### **A lakásbérleti díja**

#### **6.§**

---

Ópusztaszer Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2006 (I.31) Kt. számú rendelete az Önkormányzat tulajdonában levő lakások bérletéről és elidegenítéséről.

- (1) A lakás bérleti díját négyzetméterenként és a komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani.
- (2) A képviselőtestület jogosult a bérleti díj megállapításra.
- (3) A lakásbérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérbeadó minden év január 1-vel jogosult a bérleti díjat az előző évi infláció kerekített értékével megemelni.
- (4) Rendkívüli esetben a képviselőtestület kezdeményezheti - a törvényes út betartásával - a bérleti díj előzőző bekezdésben meghatározott mértékén túli emelését is.
- (5) A jelenlegi bérleti díjak a következők:
 

a) szükséglakás	0	Ft/m <sup>2</sup>
b) komfortnélküli lakás	-	Ft/m <sup>2</sup>
c) félkomfortos	-	Ft/m <sup>2</sup>
d) komfortos	80	Ft/m <sup>2</sup>
e) összkomfortos	100	Ft/m <sup>2</sup>
- (6) A képviselőtestület egyedi döntéssel jogosult a jelen rendeletben megállapított díjaktól a lakás fekvése, az épület állapota, megközelíthetősége stb. alapján 20 %-al lefelé és 10 %-al felfelé eltérni.
- (7) A lakbér mértékét a pályázati kiírásban szerepeltetni kell

### **Bejelentkezés, befogadás**

#### **7.§**

- (1) Aki önkormányzati tulajdonban álló lakásba beköltözik, a beköltözést követő nyolc napon belül köteles oda bejelentkezni.
- (2) A bérlő csak azokat a személyeket jogosult a lakásba befogadni, akiket a Ltv. felsorol.
- (3) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a bérlő köteles gondoskodni azon személyeknek az elköltöztetéséről, akiket ő fogadott be.

#### **8.§.**

- (1) A jegyző köteles azonnali végrehajtást kezdeményezni, ha Önkormányzati tulajdonban levő lakásba, valaki bérleti szerződés megkötése előtt beköltözik.

- (2) ugyancsak a jegyző köteles gondoskodni arról, hogy a jogcímnélkül maradtak a lakást minél hamarabb elhagyják. E tekintetben, ha szükséges bírósághoz is fordulhat, és a marasztaló ítélet végrehajtását kell kezdeményeznie.

### **Önkormányzati tulajdonban levő lakások elidegenítése**

#### **9.§**

- (1) Az Önkormányzat képviselő testülete a jegyző előterjesztése alapján jogosult eldönteni, hogy mely lakásokat kívánja az önkormányzat értékesíteni.
- (2) A lakások értékesítésénél a Ltv. vonatkozó rendelkezéseit be kell tartani.

#### **10.§**

- (1) Az eladó lakások vételára ingatlanszakértői értékbecslés szerint, piaci ár alapján kerül meghatározásra.
- (2) A képviselő testület a lakás állagát figyelembe véve a fenti ártól +/- irányban 10 %-al eltérhet.

### **A lakás elidegenítése esetén a fizetési feltételek**

#### **11.§**

- (1) Az 1. sz. melléklet a) és b) alatti lakások elidegenítése esetén, ha azokat az arra jogosult vásárolja meg,<sup>1</sup> a Lt. 53.§ (1) és (2) bekezdése az irányadó<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>

**53. §** (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

---

Ópusztaszer Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2006 (I.31) Kt. számú rendelete az Önkormányzat tulajdonában levő lakások bérletéről és elidegenítéséről.

- (2) Ha a lakást az arra jogosult vásárolja meg és részletfizetést kér, a hátralékos összeg után a mindenkori jegybanki alapkamatot tartozik kamatként megfizetni.
- (3) Ha a lakást nem az arra jogosult vásárolja meg maximum öt éves részletfizetés évi 10 %-os ügyleti kamat mellett engedélyezhető.
- (4) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a részletfizetés esetén az esedékes részlet első elmulasztása esetén az Önkormányzat felszólítja a vevőt és 15 napos határidőt tűz a késedelmes fizetésre. Ha ez alatt az idő alatt a vevő az esedékes részletet nem fizeti meg, vagy később más részlettel is késedelembe esik, az Önkormányzatnak jogában áll az egész hátralékos vételárat egyösszegben esedékessé tenni.
- (5) Ha bármely vevő nem egyösszegben fizeti meg a teljes vételárat, a hátralékos vételár és járulékai erejéig a lakásra jelzálogjogot kell engedélyeztetni.

## 12.§

- (1) Ha a vevő a teljes vételárat nem egyösszegben a szerződés megkötésekor fizeti, akkor
  - a) ha olyan személy a vevő, aki a vételre jogosult, a szerződés megkötésekor, a vételár 10 % -t köteles egyösszegben megfizetni.
  - b) Ha olyan személy a vevő, aki nem jogosult a vételre, akkor a szerződés megkötésekor a vételár 30 %-t köteles egyösszegben megfizetni.
- (2) A képviselő testület által eladásra kijelölt lakásokról írásban értesíteni kell azokat a személyeket, akik elővásárlási joggal rendelkeznek.
- (3) Az értesítésnek tartalmazni kell a vételárat, a vételár megfizetésének a módját, részletfizetés esetén a kamat mértékét, korábbi fizetés esetén a nyújtott kedvezményt.
- (4) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap. A kezdő napot az ajánlatnak tartalmazni kell.
- (5) Ha az adott lakást, az arra jogosult nem kívánja megvásárolni, vagy olyan lakásról van szó, amelyre nincsen senki vételre feljogosítva, az értékesítés előtt hirdetményi úton közzé kell tenni az Önkormányzat hirdető tábláján és több jelentkező esetén, azzal kell a szerződést megkötni, aki összességében a legkedvezőbb feltételeket ajánlotta.

(6) Aki a teljes vételárat egy összegben megfizeti, elsőbbséget élvez azzal szemben, aki részletfizetést kér.

### **Hatályba lépés**

#### **13.§**

A jelen rendelet 2006. február 01 napján lép hatályba.

A jelen rendeletet a képviselőtestület 2006. január 20. ülésén elfogadta.

Makra József  
polgármester

Dr. Hoffmann Zoltán  
jegyző

Kihirdetve: 2006. január 31.

Dr. Hoffmann Zoltán  
jegyző