

**Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
10/2007. (XII.03.)sz. rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások  
és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról  
egységes szerkezetben**

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló – többször módosított – 1993. évi LXXVIII. Tv.-ben (továbbiakban Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**1.§  
Bevezető rendelkezések**

- 1.) A rendelet hatálya Bag Nagyközség Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- 2.) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások önkormányzati bérlakások.  
I. Fejezet

**2.§.  
A lakásbérlet szabályai**

- 1.) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások esetében a tulajdonosi és bérbeadói jog gyakorlása a képviselő-testületet illeti.
- 2.) A lakásbérleti jogviszonyt a képviselő-testület határozata alapján az önkormányzat nevében eljáró polgármester és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre.

**3.§**

- 1.) Az önkormányzat tulajdonában lévő megüresedett, vagy újonnan épült lakásokat
  - a./ elsősorban közérdekű lakásigények kielégítésére,
  - b./ amennyiben a bérlakás tartósan megüresedett, szociálisan rászorulóknak részére
  - c./ nem szociális bérlakást igénylők részérelehet fordítani.
- 2.) A lakás megüresedése, új lakások létesítése esetén 60 napon belül a képviselő-testület határozatban dönt arról, hogy a lakás/ok/ az egyes bekezdésben foglaltak figyelembe vételével milyen jelleggel adhatók bérbe.

**4.§.  
Közérdekű lakásbérlet szabályai**

- 1.)Közérdekűnek minősül – a képviselő-testület egyedi határozata alapján – az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó, így különösen:
  - polgármester, alpolgármester
  - jegyző
  - önkormányzati tisztségviselő

- pedagógus
- egészségügyi intézmény dolgozója
- háziorvos, asszisztens, védőnő

lakásigénye.

2.) A polgármesteri hivatal az intézményvezető javaslatát is kikéri a kérelemben foglaltakkal kapcsolatban.

3.) A 3.§ (1). Bekezdés a.) pontja szerinti bérleti szerződés csak határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig, így a munkaviszony fennállásának időtartamára köthető.

4.) Az a.) pont szerinti bérbeadás esetén bérlő által befogadott hozzátartozó nem jogosult bérlőtársi jog megszerzésére és a bérleti jogviszony folytatására.

5.§.

Szociális bérbeadás szabályai

1.) A 3.§. (1). Bekezdése a.) és C.) pont szerint bérbe nem adott lakás szociális helyzete alapján annak adható bérbe:

- akinek vele együttlakó közeli hozzátartozóinak nincs beköltözhető lakása és nem rendelkezik saját tulajdonú lakással,

- a kérelem időpontjában legalább 5 éve Bag Nagyközség közigazgatási területen él,

- az együttes havi jövedelmük nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

2-) A szociális helyzetük miatt rászoruló bérlakás igényléséhez mellékelni kell a jövedelmet bizonyító, hiteles, egy hónapnál nem régebben kiadott bizonylatot, valamint a személyes nyilatkozat az igénylő és vele együtt lakó közeli hozzátartozók vagyoni helyzetéről.

3.) A rendelet alkalmazása során közeli hozzátartozó: a házastárs, egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek, az örökbefogadó-, mostoha és nevelőszülő, valamint a testvér.

4.) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lehetőségét helyi újságban és az önkormányzat hirdetőtábláján közzé kell tenni.

5.) Bérleti szerződés csak határozott időre köthető, legfeljebb öt évi időtartamra.

6.) A szociális helyzete alapján létrejött bérlet esetén a határozott idő elteltét megelőző 60 napon belül a bérbeadó köteles felhívni a bérlőt további jogosultságának igazolására.

## 6.§.

### Nem szociális bérbeadás szabályai

1.) Önkormányzati bérlakás nem szociális helyzetre tekintettel újonnan igénylők részére kizárólag határozott időre - maximum 5 évre – adható bérbe.

Ez alól kivételt jelent az önkormányzattal már rendelet hatályba lépése előtt határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező személy.

2.) Amennyiben a képviselő-testület az üres, vagy megüresedett bérlakást ily módon adja bérbe, a bérleti lehetőségek a helyi újságban és az önkormányzat hirdetőtábláján közzé kell tenni.

### **7.§.**

A lakásbérleti szerződésnek feltétlenül tartalmaznia kell:

- a szerződést kötő felek pontos megnevezését és személyi adatait,
- a szerződés tárgyának, azaz a lakásnak pontos leírását és adatait
- a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának és hatályának pontos megjelölését,
- a bérleti díj összegét és megfizetésének módját, feltételeit,
- a szerződésből következő bérbeadói és bérlői jogokat és kötelezettségeket,
- a szerződés megszűnésének és megszüntetésének lehetőségeit és jogkövetkezményeit,
- a jogviták eldöntésének lehetőségeit.

### **8.§.**

1.) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára csak a képviselő-testület engedélyével és kivételesen lehet határozott időre bérbe adni. Ilyen kivételes indok lehet:

- közérdekű, a lakossági érdeket szolgáló ellátás biztosítása,
- oktatási, sport, közművelődési és szabadidő célok megvalósítása.

2.) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével és akkor használhatja más célra, ha az általa – a lakás részben – végzett tevékenység a lakosság alapellátásának a kielégítését szolgálja. Amennyiben az engedélyt az önkormányzat kiadja a bérleti szerződést módosítani kell, vagy új szerződést kell kötni.

### **9.§.**

#### **A lakás átadása**

1.) A bérleti szerződés aláírását követően három napon belül a lakást a bérlő részére birtokba kell adni.

2.) A birtokba adásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bérbeadó és a bérlő ír alá.

3.) A jegyzőkönyv feltétlenül tartalmazza:

- a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
- a lakás berendezések és tartozékok állapotát, a víz, gázóra, stb. állását,
- közös udvar, kert használata esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét (megosztott használat),

- a lakás rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által vállalt megtérítésének módját, feltételeit,

- az épület és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő a törvényben nem szabályozott bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és biztosított jogosultságokat.

4.) Közös udvar, kert használata esetén a birtokba adáshoz a többi bérlőt is meg kell hívni.

5.) A szerződés megszűnésekor az előzőekben leírt rendelkezéseket értelemszerűen alkalmazni kell.

## **10.§.**

### **A lakáskérelemre vonatkozó egyéb rendelkezések**

1.) Több bérlő által lakott egy udvarhoz tartozó lakások esetén biztosítani kell, hogy a gépjárművel is zavartalanul megközelíthetők legyenek, illetve az udvar és kert használata arányosan illesse meg a bérlőket.

2.) A bérleményhez tartozó udvar, kert, utca szakasz rendben tartása a bérlő kötelessége.

3.) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, festéséről, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről (Ltv.13.§. (1).bek) a bérlőnek kell gondoskodnia.

4.) Átalakítás, korszerűsítés, nagyobb felújítás és karbantartási munkák esetén a kölcsönös értesítési kötelezettség időpontja minimum (Ltv. 16.§. (1). Bek.) a munkák megkezdése előtti 30 nap.

5.) Amennyiben a bérlő a lakást korszerűsíteni kívánja, azt csak a bérbeadó hozzájárulásával, előzetes írásos költség megegyezés alapján teheti. A megegyezésben szereplő elfogadott költség számlával igazolt ellenértéke a lakbér mértékébe 100%-ban beszámítható.

## **11.§.**

### **Befogadás a lakásba**

1.) A bérlő az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba

a.) írásbeli hozzájárulás nélkül befogadhatja

- házastársát,
- gyermekét,
- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját,
- szülőjét.

b.) az a.) pontban felsoroltakon kívül a lakásba történő befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

- 2.) Az írásbeli hozzájárulás megadására a tulajdonosi, bérbeadói jogokat gyakorló jogosult az alábbi szempontok figyelembe vételével:
- a kérelem csak írásban, vagy személyese, a rendelkezésre bocsátott formában, felvett jegyzőkönyvben nyújtható be illetékmentesen
  - a befogadni kívánt személy pontos alapadatainak, előző lakhelyének, a befogadás konkrét indokának a kérelemben szerepelnie kell,
  - az eljárás során meg kell vizsgálni a bérlő és a lakásban jogcímmel tartózkodók számát, elhelyezési körülményeit,
  - a kérelmet a beérkezéstől számított 30 napon belül el kell bírálni,
  - a döntés meghozatalával a Ket. 42-48.§-át kell értelemszerűen alkalmazni, az elutasítás ellen az érdekeltek a képviselő-testülethez kifogást terjeszhetnek elő az elutasító döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül.
- 3.) A határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkozni kell arról, hogy tudomásul veszi:
- a bérleti szerződése megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- 4.) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet, bérlőtársi jogviszony nem jön létre. A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott elhelyezése a bérlő feladata.
- 5.) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja amennyiben:
- a lakásban a befogadást követően bejelentett személyek száma lakószobánként a két főt meghaladja,
  - a befogadó személy a község közigazgatási területén vagy más települések területén saját tulajdonú lakással rendelkezik,
  - a befogadó személy a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít.
- 6.) A bérlő az önkormányzati lakást albérletbe tovább nem adhatja.

## **12.§**

### **A lakbér mértéke**

- 1.) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbére havonta, komfort fokozatra tekintet nélkül 157.-Ft/m<sup>2</sup>.
- 2.) A lakbér mértéke a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a 3.§. 1.) bekezdésében megjelölt jellegükben lévő eltérések kiegyenlítésére növelhető, illetve csökkenthető.
- a/ Lakbérnövelő tényező lehet:
- ha a lakás külön álló, vagy amx. Kétlakásos házingatlanban van, max. 10%-al
  - ha a lakás a település központjában, vagy az idegenforgalom központjában van, max. 10%-al

- ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni, max. 10%-al.

b/ Lakbércsökkentő tényező:

- ha a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) max. 20%-al,
- ha a lakás meghatározott részei, vagy helyiségei berendezései rendeltetésüknek megfelelő célra csak korlátozott mértékben alkalmas max. 20%-al.

3.) A lakbér növelésének, illetve csökkentésének jogcímét és összegét a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni.

4.) A tárgyévet megelőző év decemberében a képviselő-testület meghatározza a lakbér mértékét.

5.) A lakbért havonta, minden hónap 10. napjáig egy összegben és előre kell megfizetni a bérleti szerződésben megjelölt módon és feltételek mellett.

6.) A fizetendő bérleti díj mértékének változását a bérbeadónak írásban közölnie kell a bérlővel.

### **13.§**

1.) Az önkormányzat által újonnan épített bérlakások (költség alapon meghatározott lakbérű bérlakások) esetében a képviselő-testület legalább olyan lakbér mértéket állapít meg, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit.

2.) Az 1.) pontban meghatározott lakbér nagysága az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a.

3.) A 2.) bekezdésben meghatározott mértékű lakbér kizárólag a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás működtetésére, karbantartására, valamint a lakóház felújítására használható fel.

4.) Az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségeken (a 2.) bekezdésben meghatározott 2%-on) felül megállapított lakbérbevétel kizárólag a településen lévő lakóépület létesítésére, fenntartására és felújítására fordítható.

5.) Az új lakásépítést követő első évben megállapított lakbér nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

### **14.§.**

#### **Lakásfenntartási támogatás**

1.) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások azon bérlői, akik a bérleti szerződésben megállapított lakbért szociális helyzetük miatt megfizetni, részben, vagy egészben nem tudják

- pénzügyi ellátást, vagy
- természetbeni ellátás

formájában lakásfenntartási támogatásban részesülnek.

2.) Támogatásra jogosult a bérlő abban az esetben, ha a lakás lakbérének díja önhibáján kívül meghaladja a bérlő és a vele együtt lakó közeli hozzátartozói havi összjövedelmének 50%-át, feltéve

- ha az összjövedelmük nem éri el havonta az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét és

- nincsen más vagyonuk, megélhetési forrásuk.

3.) A jövedelmi viszonyok igazolására környezettanulmányt kell készíteni, melyből megállapíthatók a bérlő valóságok életkörülményei.

## **15.§.**

### **Közüzemi díjak**

1.) A közüzemi díjak azok a költségek, amelyek előfordulásuk alapján közvetlenül a lakáshoz rendelhetők.

A lakás közüzemi díjai:

- víz és csatorna díj,
- elektromos energia felhasználás díja,
- gázfogyasztás díja,
- TV antenna díja,
- szemétszállítási szolgáltatás díja.

2.) A közüzemi díjakat a mindenkori ide vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a bérlőnek közvetlenül kell megfizetnie a szolgáltatónak, illetve a díj beszedésére jogosultnak.

## **16.§.**

### **Lakásbérlet megszűnés**

1.) A határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő másik lakásra nem tarthat igényt, Ezt a szerződésben rögzíteni kell. A lakást a bérleti szerződés lejáratát követő egy hónapon belül köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadni.

2.) A bérbeadó az önkormányzat tulajdonában lévő lakást bérlőjével határozatlan időre kötött bérleti szerződést közérdekből írásban felmondhatja.

Közérdekűnek minősül ha a lakást a bérbeadó:

- át kívánja alakítani, vagy korszerűsíti,
- meg kívánja szüntetni,
  - – le szándékozik bontani.

3.) A szerződés írásban mondható fel, amelyből világosan ki kell tűnnie a felmondás okának, időpontjának.

## **17.§**

### **A helyiségbérlet szabályai**

1.) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyisége bérletére a vagyonrendelet rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

2.) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket vagyonkezelésbe adhatja, illetve más módon is hasznosíthatja a képviselő-testület határozatával.

3.) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja minden év januárjában a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével növekedik. Ettől eltérő növekedést a bérlővel történő egyeztetés előzi meg. A bérleti díj mértékét a bérlővel minden év január 31.-ig közölni kell.

4.) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

### **18.§. Záró rendelkezések**

1.) Ezen rendelet 2008. január 1.-én lép hatályba. Kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. Rendelkezései az irányadók.

Bag, 2007. november 29.

Tóth Gábor  
polgármester

dr. Labundy Norbert  
mb. jegyző



1. számú melléklet

### **Lakások bérleti díja 2008. január 1.-től**

Bag, Szent Imre u. 7. (1. lakás)	5.811.- (Balázs Istvánné)
(2. lakás)	3.026.- (Balázs Erika)
Bag, Dózsa Gy. u. 54.	10.049.- (dr. Perjési György)
Bag, Hősök tere 1.	12.107.- (dr. Balatoni Gyöngyi)
Patak u. 8. (1. lakás)	8.354.- (Dobosné Szilágyi Gabriella)
(2. lakás)	4.116.- (üres)

### **Nem lakás célú helyiségek bérleti díja 2008. január 1.-től**

Kocsma (Bag, Dózsa Gy. u. 30/a)	47.227.-+ ÁFA (20%)=	56.672.-
Tornacsarnok büfé (Szt. A. u.41.)	34.411.-+ ÁFA	= 41.294.-
Zöldséges (Szt. Imre u. 53)	28.736.-+ÁFA	= 34.484.-
Büfé (Szt. Imre u. 53)	28.736.-+ÁFA	= 34.484.-
Libresszó (Petőfi tér 1/a)	60.895.-+ÁFA	= 73.075.-
Óvoda konyha	68.881.-+ÁFA	= 82.658.-

#### **A Dózsa György Művelődési Ház bérleti díjai :**

- Lakodalom esetén: bruttó 100 000.-Ft/alkalom, amely magában foglalja a rezsi költségeket is.

- A nagyterem bérleti díja:

- 8.00-14.00 óráig bruttó 20 000.-Ft/alkalom
- egész napra bruttó 40 000.-Ft/alkalom
- Belépődíjas bálók esetében (bagi civil szervezetek) bruttó 20 000.- Ft/alkalom
- Belépődíjas bálók esetében bruttó 60 000.-Ft/alkalom

- Klubszoba bérleti díja: bruttó 3.000.-Ft/óra

#### **Tornacsarnok belépő-és bérleti díjai:**

Bérlet: 5 000.- Ft/10 alkalom

Napjegy: 600.-Ft/alkalom

Nagyterem: 6 000.-Ft/óra/csapat

2 200.-Ft/óra/2 fő

3 500.-Ft/óra/4 fő

Diákjegy: 260.-Ft/alkalom

Diákbérlet: 2 210.-Ft/10 alkalom

Úszótanfolyam: 6 000.-Ft/alkalom  
Konditerem: 325.-Ft/óra