

**Polgármesteri Hivatal  
Jászkarajenő**

**Jászkarajenői Önkormányzati Képviselőtestület  
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek  
bérletéről, elidegenítésükről szóló**

a 9/2008. (XII.30.), a 10/2010. (X.29.), a 13/2010. (XII.15.), a 10/2011. (XI.10.), a 12/2011. (XII.01.), a 15/2012. (XI.30.), a 11/2013. (XI.30.), a 12/2014. (XI.25.), a 8/2015. (XII.01.), a 10/2016. (XII.01.), a 12/2017. (XI.28.), valamint a 9/2018. (XI.30.) számú rendelettel  
módosított

**5/1995. (VII.3.) sz. önkormányzati rendelete  
egységes szerkezetbe foglalva**

**Jászkarajenői Önkormányzati Képviselőtestület  
5/1995. (VII.3.) sz. önkormányzati rendelete<sup>1</sup>**

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek  
bérletéről, elidegenítésükről**

**Általános rendelkezés**

Jászkarajenő Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXXVIII. tv. végrehajtására az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésükről a következő rendeletet alkotja:

1. §.

/1/ A rendelet hatálya Jászkarajenő Önkormányzatának – továbbiakban önkormányzat – kizárólagos tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

/2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. tv. – továbbiakban tv. – rendelkezései az irányadók.

**I. Fejezet**

**Lakásbérlet szabályai, a lakásbérlet létrejötte  
(tv. 2-5. §.)**

2. §.

/1/ Bérbeadás jogcíme:

a.) Szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok alapján:

Szociális szempontból biztosított bérlet része az a nagykorú személy lehet, akinek és a vele együtt költözőkre tekintettel:

- az egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg,
- állandó jászkarajenői lakcímmel rendelkezik,
- ingó- és ingatlan vagyona a havi öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát nem haladja meg,
- az országban lakásingatlanlannal, vagy beépíthető lakástelekkel, üdülőtulajdonnal, önálló állami vagy önkormányzati lakásbérlettel nem rendelkezik.

b.) Nem szociális helyzet alapján:

Önkormányzati lakás bérlője az a nagykorú személy lehet, aki az a.) pont alapján nem jogosult lakásbérletre, feltéve, hogy Jászkarajenőn nincs bérlakása, illetve lakástulajdona.

---

<sup>1</sup>A 9/2018. (XI.30.) sz. önk. rendelettel egységes szerkezetbe foglalt, 2019. január 01-től hatályos szöveg

## c.) Önkormányzati érdekből:

Az a személy lehet lakásbérlet részese, aki nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, sport, közbiztonság tevékenységet végez Jászkarajenő községben és ott nincs saját tulajdonú lakása.

## 3. §.

/1/<sup>2</sup> Bérbeadás szabályai:

- a.) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról a képviselőtestület dönt. A bérbeadás legfeljebb 5 évre megállapított, határozott időre szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül a bizottság felülvizsgálja, hogy a bérlő változatlanul jogosult-e szociális helyzet alapján bérletre. A jogosultság fennállására esetén a bérleti szerződés maximum 5 évre hosszabbítható meg.
- b.) Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásról a képviselőtestület dönt, a bérbeadás 5 évre megállapított határozott időre szólhat.
- c.) Önkormányzati érdekből történő bérbeadás – a polgármester előterjesztésével, az adott intézmény vezetőjének véleményét kikérve – a képviselőtestület döntése alapján valamely feltétel bekövetkezéséig, vagy legfeljebb 5 évre megállapított határozott időre történhet. Indokolt esetben a határozott időre szóló bérleti szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható.

## /2/ A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a.) a lakásbérleti jogviszony időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételt,
- b.) a lakás komfortfokozatát,
- c.) a lakás alapterületét, helyiségeit és azoknak az egyéb helyiségeknek a használatát, amelyek a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódnak,
- d.) a bérleti díj mértékét, annak fizetési módját és határidejét,
- e.) külön szolgáltatások körét,
- f.) a lakás birtokba adásának napját,
- g.) a bérbeadó és a bérlő jogait, illetve kötelezettségeit,
- h.) a bérlő és a lakásba vele együtt költözők nevét, személyi adatait.

## /3/ A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokbaadáshoz felvett leltár.

## 4. §.

## /1/ Bérbeadás nem lakás céljára:

- a.) Nem magánszemély részére üresen álló önkormányzati lakást csak kivételesen, önkormányzati érdekből a polgármester előterjesztésével, képviselőtestületi döntés alapján lehet bérbe adni. A használat jellegének megfelelő mértékű helyiségbért kell fizetni.
- b.) A más célú használat megszüntetése után a bérlő saját költségére köteles gondoskodni az eredeti rendeltetésszerű használhatóságról.

<sup>2</sup> A rendelet 3. §. /1/ bekezdés a.) pontját a 10/2010.(X.29.) önkormányzati rendelet módosította.  
Hatályos: 2010. november 10-től.

## II. Fejezet

### A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségei (tv. 6-22. §.)

#### 5. §.

/1/ A lakás bérbeadásakor – megállapodás alapján – a leendő bérlő vállalhatja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való felszerelését.

/2/ Az /1/ bekezdés szerinti munkák teljesítését a bérbeadó ellenőrzi és a ráfordítás számlával igazolt költségeit bérlőnek megtéríti a munkák befejezésétől számított 30 napon belül.

/3/ A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

/4/ A komfortfokozatot növelő átalakítás, korszerűsítés esetén az indokolt és számlákkal igazolt költségek teljes összegét téríti meg a bérlőnek a /2/ bekezdésben foglalt határidőn belül. Komfortfokozatot nem növelő korszerűsítés költségeit a bérlő viseli.

/5/ A /4/ bekezdés szerinti munka befejezését követő hónap első napjától bérlő a lakásra újonnan megállapított, a komfortfokozatnak megfelelő lakbért köteles fizetni.

## III. Fejezet

### A lakásbérlet megszűnése (tv. 23-1. §.)

#### 6. §.

/1/ Lakásbérlet megállapodás alapján pénzbeli térítés mellett is megszüntethető, melynek mértéke a havi lakbér maximum százszorosa.

/2/ Az /1/ bekezdésben szabályozott pénzbeli térítés nem alkalmazható, ha a bérlő az általa lakott lakást vásárolja meg, vagy ha a lakásbérlet létrejöttkor lakás használatbavételi díjat, illetőleg e rendelet szabályai szerinti fizetést nem teljesített a bérbeadónak.

## IV. Fejezet

### A lakásbérlet mértéke, a külön szolgáltatás díja (tv. 34-35. §.)

#### 7. §.

/1/ A bérlő előre, de legkésőbb tárgy hó 5. napjáig az önkormányzat által a rendelkezésére bocsátott postautalványon köteles a lakbért kifizetni.

/2/<sup>3</sup> A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége – komfortfokozata – után 2019. január 1-től:

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| a.) komfortos lakás esetén      | 189 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| b.) félkomfortos lakás esetén   | 91 Ft/m <sup>2</sup> /hó  |
| c.) komfortnélküli lakás esetén | 45 Ft/m <sup>2</sup> /hó  |

/3/ A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díját.

## V. Fejezet

### A helyiségbérlés szabályai

(tv. 36-44. §.)

#### 8. §.

/1/ Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződése hozza létre e rendelet 3. §. /2/ bekezdése tartalommal.

/2/ Üres vagy megüresedett helyiség bérleti jogáról – gépkocsi tároló kivételével – pályázat útján kell dönteni.

/3/ Pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- meghirdetett helyiség fekvését, nagyságát,
- helyiség felhasználásának célját,
- a bánatpénz összegét, bérleti díj legkisebb mértékét,
- pályázat benyújtásának határidejét.

/4/<sup>4</sup> Pályázatot a Képviselő-testület bírálja el, az elbírálás versenytárgyaláson történik.

/5/ Önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén a képviselőtestület dönt.

/6/ Bérleti szerződést a – minden feltételt figyelembe véve – legkedvezőbb pályázati ajánlatot tevővel kell megkötni.

/7/ A versenytárgyalást megnyerő természetes személy vagy gazdálkodó szervezet az éves bérleti díj 20 %-át köteles bánatpénz címén letenni. Amennyiben a szerződés megkötése a pályázó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul, az adott bánatpénzt elveszti.

/8/ A helyiségbérlési jog cseréjéhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejéből fennálló időtartamot.

<sup>3</sup> A 9/2018. (XI.30.) sz. önk. rendelet által módosított szöveg. Hatályos: 2019. január 01-től.

<sup>4</sup> A 10/2011. (XI.10.) sz. önk. rendelet 1. §. által módosított szöveg. Hatályos: 2011. november 10-től.

/9/ Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti, vagy olyat, amelyhez a képviselőtestület előzetesen hozzájárul.

/10/ A bérleti szerződés meghatározott időre, legfeljebb 5 évre szól, ezt a képviselőtestület meghosszabbíthatja.

/11/ Önkormányzati érdekből történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartamát feltételhez kötheti.

## VI. Fejezet

### Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

(tv. 45-61. §.)

#### 9. §.

/1/ Ha a lakást a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett bekölthető forgalmi érték.

/2/ Ha a bérlő nem él vételi vagy elővásárlási jogával és a lakása a törvény 50. §. /1/, /2/ bekezdése alapján harmadik személy részére kerül eladásra, az eladási ár azonos a lakott forgalmi értékkel.

/3/ A 10. §. /1/ bekezdésében foglalt kivétellel a lakás vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

#### 10. §.

/1/ Ha a lakást a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, kérelmére – a vételár 10 %-ának egy összegben való befizetése mellett – a fennmaradó vételárhátraléokra részletfizetési kedvezményt kell adni.

/2/ Az /1/ bekezdés szerinti első vételár részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani úgy, hogy 25 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

/3/ A tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni.

/4/ A vételár hátralékra bejegyzett jelzálogjog fennállásáig a lakás tulajdonjoga másra át nem ruházható.

#### 11. §.

Ha a lakást a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a teljes vételárból 50 % árengedmény illeti meg.

## 12. §.

Az adás-vételi szerződés megkötésétől fennálló vételár hátralékra a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamatot kell megfizetni.

## 13. §.

H a vevő az adás-vételi szerződésben 25 év helyett a szerződés megkötésétől számított 4 éven belül vállalja a teljes vételár hátralék megfizetését, úgy a 12. §. szerinti kamat nem számolható fel.

## 14. §.

A lakások eladhatóságáról a képviselőtestület dönt.

## 15. §.

A nem lakás célú helyiségek értékesítéséről az önkormányzat egyedi előterjesztések alapján a vagyonnal való gazdálkodásról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott módon dönt.

### Hatálybalépés

## 16. §.

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

*Jászkarajenő, 2004. január 13.*

**Heimann Gyula sk.**  
polgármester

**Szabóné Varga Eszter sk.**  
jegyző

#### Jogharmonizációs záradék:

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

#### Záradék:

Az egységes szerkezetbe foglalt rendeletről a lakosság tájékoztatva lett.

Jászkarajenő, 2018. november 30.



*Szabóné Varga Eszter*  
Szabóné Varga Eszter  
jegyző