

## Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

### 16/2004. (IV.30.) rendelete

#### az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lakbértámogatás feltételeiről, mértékéről és a lakáshasználati díjakról

(Egységes szerkezetben a 10/2006.(III.30.) módosító rendelettel.)

Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata az EU jogharmonizáció végrehajtása érdekében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 34.§-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### A rendelet hatálya

##### 1.§.

A rendelet hatálya kiterjed Balatonkenese Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

#### ELSŐ RÉSZ

#### A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

##### A lakásbérlet létrejötte

##### 2.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt /a továbbiakban:lakásbérleti jog/ a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.
- (2) Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala folyamatos nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.
- (3) A mindenkori bérlakás-állománynak a szociális helyzetük alapján rászorulóik részére biztosítandó arányát a Képviselő-testület határozza meg.  
Ez az arány tartandó az évenként történő bérbeadások során is.
- (4) A mindenkori bérlakás-állomány szabad piaci viszonyok között bérbe adható arányát szintén a Képviselő-testület határozza meg.

##### 3.§.

##### Szociális alapon történő bérbeadás feltételei

- (1) Szociális helyzete alapján adható bérbe az önkormányzati lakás annak a személynek:

- a./ akinek a családjában - a vele együttköltöző családtagokat számítva - az 1 főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresét, és nincs forgalomképes ingatlan vagyona,
- b./ akinek beköltözése esetén az Önkormányzat rendelete alapján valószínűsíthetően lakásfenntartási hozzájárulás jár.

(2) A bérlők kiválasztásánál előnyben részesítendőek:

- a 3 és több gyermeket nevelő családok
- az első lakáshoz jutó fiatal házások
- a III. csoportbeli rokkant nyugdíjasok.

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások mértéke:

1-2 fő esetén:	1 lakószoba
3-4 fő esetén:	2 lakószoba
5-6 fő esetén:	3 lakószoba

minden további beköltöző esetén: + fél lakószoba.

(4) Azok az állampolgárok, akik szociális helyzetük alapján kívánnak lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesznek az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál. A bérbeadó az ajánlatot akkor fogadja el, ha az ajánlattevő megfelel a fenti feltételeknek. A bérbeadó a bérleti ajánlattevőkkel kizárólag szociális helyzetük alapján kialakult sürgősségi sorrend, illetve az ajánlattétel időpontjának figyelembe vétele mellett, az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján köt lakásbérleti szerződést.

#### 4.§.

##### A piaci alapon történő bérbeadás feltételei

- (1) A piaci feltételekkel bérbe adható lakások jegyzékét Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján, illetőleg a helyi újságban közzéteszi.  
A bérlő kiválasztása licitálás útján történik. A licitálás során a számára legkedvezőbb ajánlattevővel lakásbérleti szerződést köt.
- (2) Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata a piaci hasznosításra kijelölt lakások szükség szerinti részét határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig a vele munkaviszonyban álló illetve egyéb közérdek miatt olyan személyek részére adhatja bérbe, akinek letelepedéséhez a községnek érdeke fűződik.
- (3) A lakásbérleti szerződéssel kapcsolatos jogokat a jelen rendeletben foglaltak szerint Balatonkenese Nagyközség Polgármestere gyakorolja.
- (4) Balatonkenese Polgármesterét a bérbeadói jogkör gyakorlásával kapcsolatos intézkedéseiről évente 1 alkalommal a Képviselő-testület beszámoltatja.

#### 5.§.

- (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak házastársak és élettársak együttes kérelme esetén köthető.
- (2) *Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.\**

## II. fejezet

### A felek jogai és kötelezettségei

#### 6.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.
- (2) A bérbeadó e rendelet mellékletében közölt lakbérek figyelembe vétele mellett jogosult a lakásbérleti szerződés megkötésére.
- (3) Amennyiben a bérlő a lakbér mértékével, illetőleg annak módosításával nem ért egyet, a lakbér megállapítása iránt a bírósághoz fordulhat.  
A bíróság jogerős határozatáig fizetendő lakbér mértékére a Ltv. 6.§ (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (4) A bérbeadó a lakbér fejében - a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt köteles gondoskodni
  - a./ az épület karbantartásáról
  - b./ az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról
  - c./ a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területüket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területüket, térítés nélkül jogosult használni.
- (6) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetőleg a lakbér mértékét növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

#### 7.§.

- (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

---

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

- (2) *Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti.\**

#### 8.§.

- (1) A bérbeadó a bérlővel e rendelet 1. sz. melléklete szerinti lakásbérleti szerződést köti meg.
- (2) Az önkormányzati bérlakások felsorolását e rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

#### 9.§.

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel.
- (2) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen jellegű megállapodás esetén tételesen rögzítendő az elvégzendő munkák, a kezdés és a befejezés mindkét fél által elfogadott időpontja, s a szakértő által felülvizsgált költségvetésben rögzített költség összege.
- (3) A megállapodásnak rögzítenie kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet milyen mértékben terhelik.

#### 10.§.

- (1) *a.) A szociális alapon bérebe adott bérlakás esetén a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.*
- b.) Piaci alapon történt bérbeadás esetén a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról. Ugyanezek pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Az épület felújítása illetve a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.\**
- (2) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

#### 11.§.

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja korszerűsítheti.  
A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

---

\*

A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

- (2) A bérbeadó az eredeti lakásbérleti szerződést csak abban az esetben módosíthatja, ha a korszerűsítés következtében a lakás komfortfokozata megváltozott, és a felmerülő költségeket a bérbeadó viselte.
- (3) Az olyan átalakítási-, illetve korszerűsítési munkák költségei, amelyek komfortfokozat növelést nem eredményeznek, teljes összegben a bérlőt terhelik. Költségei megtérítésére csak lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén tarthat igényt, de csak abban az esetben, ha a munka befejezése és a lakásbérleti jogviszony megszűnése között 3 év időtartam nem telt el.
- (4) A bérlő költségei megtérítését a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 1 éven túl nem igényelheti. Ezen túl előterjesztett igénye elévül.

#### 12.§.

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (2) Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, helyette a bérbeadó a munkát elvégezteti. A költségeket ebben az esetben a bérlő köteles megtéríteni.
- (3) E kérdésben a bérlő és a bérbeadó mind a lakásbérleti szerződés megkötése során, mind a lakás visszaadása során megállapodhatnak egymással.
- (4) A lakás visszaadása során a bérbeadó az alábbi szempontok figyelembe vétele mellett tekintheti a lakást illetve berendezéseit használatra alkalmasnak:
- |     |   |  |
|-----|---|--|
| a./ | tapétázott lakás esetén:                          | újbóli tapétázás   |
| b./ | meszelt falak esetén:                             | újbóli meszelés  |
| c./ | csempézett helyiségek esetén:                     | hibátlan állapotban lévő<br>csempézett felületek   |
| d./ | leázott falak esetén:                             | hibátlan állapotban lévő<br>fal felületek  |
| e./ | parkettás szobák esetén:                          | újra csiszolt és lakkozott felületek   |
| f./ | ajtók és ablakok belső felületeinek újra mázolás  |  |
| g./ | járólapokkal burkolt helyiségek esetén:           | hibátlan állapot   |
| h./ | szőnyegpadló esetén:                              | hibátlan állapotban kitisztítva<br>(10 éven túli lakásbérlet<br>megszűnése esetén a szőnyegpadló kicserélendő) |
| i./ | nyílászárók üvegfelületei:                        | hibátlan állapotban  |
| j./ | konyhai és fürdőszoba berendezések:               | hibátlan és üzemképes állapotban   |
| k./ | karnisok, sötétítő függönyök:                     | hibátlan, esetleg javított állapotban  |
| l./ | villanykapcsolók, ajtó és ablakzárak:             | hibátlan, működőképes állapotban   |
| m./ | fűtőtestek, fűtőberendezések, olaj és gázkazánok: | hibátlan, üzemképes állapotban   |
| n./ | kerítések és kapuk:                               | mázolt, karbantartott állapotban   |
| o./ | kertes házak, lakások esetén:                     | a kert gondozott állapotban.   |

## 13.§.

Balatonkenese Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

## 14.§.

*A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a lakásba a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. Más személynek a lakásba történő befogadásához Balatonkenese Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének írásbeli hozzájárulása szükséges.\**

## 15.§.

Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó köteles megtagadni a tartási szerződéshez való hozzájárulását abban az esetben, ha a bérlő életkorát, egészségi állapotát, ill. anyagi és szociális körülményeit figyelembe véve tartásra nem szorul, továbbá meg kell tagadni a szerződéshez való hozzájárulást abban az esetben is, ha az eltartó tartásra nem képes.

## III. fejezet

## A lakásbérlet megszűnése

## 16.§.

- (1) A szerződés megszűnik, ha
- a./ a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
  - b./ a lakás megsemmisül
  - c./ az arra jogosult felmond
  - d./ a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy
  - e./ a bérlő a lakást elcseréli
  - f./ a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították
  - g./ a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti
  - h./ a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik
  - i./ *a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen nem lakik a lakásban.\**
- (2) *A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a meghatározott idő elteltével, illetőleg feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.\**

## 17.§.

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a./ a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg

\*

---

A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

- b./ a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti
  - c./ a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak
  - d./ a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják
  - e./ *a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.\**
- (2) *A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban az (1) bekezdés a.) – d.) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára, a felmondási határnap előtt 3 hónappal.\**

#### 18.§.

Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető el.  
*A bérlő a lakásbérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti, a csereszerződést írásba kell foglalni.\**

#### 19.§.

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (2) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettségkimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, elhelyezéséről az Önkormányzat szükséglakás biztosítása útján gondoskodik.
- (3) Ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik, a bérbeadó a bérlővel megállapodhat, hogy másik cserelakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.
- (4) A pénzbeli térítés mértéke nem lehet magasabb, mint a volt bérlemény helyett felajánlható cserelakás forgalmi értéke.
- (5) A pénzbeli térítés mértékét a Képviselő-testület állapítja meg.

#### IV. fejezet

#### Az albérlet

#### 20.§.

- (1) *A bérlő lakása egy részét kizárólagosan a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – írásba foglalt szerződéssel – adhatja albérletbe.\**

---

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Ltv. 24.§ (1) bekezdés b./pontjában foglalt felmondás alapjául szolgáló okot.

A bérleti szerződésben a bérbeadó e feltételt köteles kikötni.

- (2) A Képviselő-testület teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá.
- (3) A bérbeadó csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez járulhat hozzá, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.
- (4) A bérbeadó garzonlakás albérletbe adásához nem járul hozzá.

## V. fejezet

### A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

#### 21.§.

- (1) A lakberek megállapításánál a Ltv. 2. sz. mellékletében meghatározott módon a lakások: összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli és szükségülakás kategóriákba sorolandók.
- (2) A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között - a padlószint felett 1 méter magasságban - mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Nem szabad azonban a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű falfülkéket stb.) és a falsíkból kiugró falpillérek által elfoglalt területeket.
- (3) A lakás alapterületének megállapításánál:
  - a./ a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő- és tároló) helyisége teljes területének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét
  - b./ a loggia és a zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, s a számított alapterület 0,5 m<sup>2</sup> felett pedig felfelé kell kerekíteni.
- (4) A havi lakbér mértékét a lakás alapterülete és komfortfokozata után megállapított díj figyelembe vétele mellett kell meghatározni.
- (5) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében a bérlő magára vállalja.  
A megállapodás megkötésére a Polgármester jogosult.  
A lakbér mérséklés mértéke: 90 %-ig terjedhet.
- (6) A lakberek mértékét a rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.



- (7) A lakbérkedvezmény, illetve a lakbérpótlék mértékét a 4. sz. mellékletben foglaltak figyelembe vétele mellett a Polgármester állapítja meg.
- (8) A bérlő a külön szolgáltatások díját a lakbéren felül tartozik a bérbeadónak vagy a szolgáltatónak megfizetni.  
Külön szolgáltatásnak minősül: víz-, szennyvíz és locsolóvíz szolgáltatás, szemétszállítás, kábeltelevízió stb.  
A lakásbérleti szerződés megkötése során erre a bérbeadónak külön ki kell térnie.
- (9) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások után járó díjat egy összegben, legkésőbb a tárgyó 5. napjáig köteles a bérbeadó számára megfizetni.

## 22.§.

### A lakás használati díjának megállapítása és megfizetése

- (1) A lakást jogcím nélkül használó személy lakáshasználati díjat tartozik fizetni, amelynek összege azonos a lakbér összegével.
- (2) Az a lakáshasználó - akit a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadott be a volt bérlő – 6 havi jogcím nélküli lakáshasználat után a lakbér 150 %-át, 1 év után a 200%-át köteles lakáshasználati díj címén a bérbeadónak megfizetni.
- (3) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, e rendelet hatályba lépését követően hat hónapig az (1) bekezdésben meghatározott havi díjat, a hetedik hónaptól ennek kétszeresét, míg a 19. hónaptól az alapidj háromszorosát köteles a bérbeadónak megfizetni.

### A lakbér támogatás feltételei, mértéke

## 23.§.

- (1) Lakbértámogatásban önkormányzati szociális bérlakás, valamint községi szolgálati lakás bérlője részesülhet.
- (2) Támogatásban kell részesíteni a bérlőt, ha
- a./ a 70.életévét betöltötte és a bérlővel együtt lakó személyek támogatást megelőző évi 1 főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegét
  - b./ munkaképességét 67%-ban, vagy annál nagyobb mértékben elvesztette
  - c./ saját háztartásában 3, vagy annál több kiskorú, illetve nappali tagozaton tanulmányait folytató és önálló jövedelemmel nem rendelkező nagykorú gyermeket tart el, és a család 1 főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét.

## 24.§.

- (1) Nem részesíthető lakbértámogatásban a bérlő, ha lakásának szobaszáma - az együttlakó személyek számától függően - az alábbi mértéket meghaladja:

a./ 1-2 személyig	1-2 lakószoba
b./ 3 személy esetében	1 + fél - 2 + fél lakószoba
c./ 4 személy esetében	2 - 3 lakószoba

- (2) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő sem, aki lakásfenntartási támogatásban részesül.

#### 25.§.

- (1) A lakbértámogatást a bérbeadó lakásonként jogosult megállapítani oly módon, hogy 1 lakásra - függetlenül a bérlők számától - csak egyszer állapítható meg támogatás.
- (2) Az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és feltételeit a bérlők vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani. Mértéke max. 90% lehet.

#### 26.§.

A lakbértámogatás kérelemre állapítható meg.  
A támogatást a bérlőnek kell kérelmeznie az erre a célra rendszeresített adatlapon, amely a szociálpolitikai előadónál terjesztendő elő.  
A kérelem elbírálására a Polgármester jogosult.

#### 27.§.

- (1) A támogatásra való jogosultság megszűnik, ha a
- a./ támogatásra való jogosultság feltételei megszűnnek
  - b./ bérleti jogviszony megszűnik
  - c./ bérlő lakbérfizetési kötelezettségének legalább 3 hónapig nem tesz eleget.
- (2) A jogtalanul igénybe vett támogatás összegét a támogatásban részesült személynek a Ptk. szerint megállapítható kamattal együtt kell visszafizetnie.  
E kérdés elbírálására a Polgármester jogosult.

### MÁSODIK RÉSZ

#### A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

#### 28.§.

- (1) Balatonkenese Nagyközség Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

- (2) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályáztatás, vagy licit útján történik. Kivételt képez az az eset, amikor a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.
- (3) A minimális bérleti díjak Balatonkenese Nagyközség területére, valamint a helyiség típusra érvényes mértékét a Képviselő-testület évente határozatban állapítja meg a bérbeadó részére.
- (4) A bérbeadásra Balatonkenese Nagyközség Polgármestere jogosult.
- (5) Helyiség bérletére szerződés csak határozott időre szólóan köthető.
- (6) *A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával, írásba foglalt szerződés alapján másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.\**

#### 29.§.

- (1) Amennyiben a helyiség bérlője bérleti jogának gyakorlásával nem kíván élni, a bérbeadóval kötött szerződést kölcsönös akaratnyilvánítással felbontják, s a bérbeadó az új bérlővel helyiségbérleti szerződést köt.
- (2) Helyiség cseréjéhez hozzájárulás csak az alábbiakban felsorolt esetekben adható:
  - a./ egészségi ok
  - b./ munkahely megváltozása
  - c./ lényeges személyi körülmények megváltozása.

### HARMADIK RÉSZ

#### Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

#### 30.§.

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítését a Polgármesteri Hivatal:
  - a./ a bérlő kérelmére
  - b./ a bérbeadó kezdeményezésére végzi el.
- (2) A lakások vételárát a Polgármesteri Hivatal ingatlanforgalmi szakértő bevonása útján állapítja meg.

#### 31.§.

Az épület társasházzá történő alakítása, a műszaki állapotot rögzítő dokumentumok elkészítése és a társasház alapító okirat elkészíttetése a Polgármesteri Hivatal feladatát képezi.

#### 32.§.

---

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a./ a bérlőt
- b./ a bérlőtársakat egyenlő arányban
- c./ *a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában*\*
- d./ az a.-c. pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

### 33.§.

- (1) Az önkormányzati lakás vételárát - ha a lakást a Ltv. alapján az arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen
- a./ az épület településen belüli fekvése
  - b./ az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló területek nagysága
  - c./ az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő
  - d./ a lakás alapterülete és komfortfokozata
  - e./ a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

- (2) *A Képviselő-testület a vevő részére a vételárból árendeményt adhat, a vételár egyösszegű megfizetése esetén vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén.*\*
- (3) Lakottsági kedvezmény címén az arra jogosultat 5 % kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összegét a forgalmi érték alapulvételével kell kiszámítani.
- (4) *Az elővásárlási jog jogosultja kérheti a vételárnak max. 15 évi részletekben történő megfizetési lehetőségét. A szerződés megkötésekor azonban köteles a vevő a vételár 20%-át egy összegben megfizetni.*\*

### 34.§.

Az elővásárlási jog jogosultját a vételár egy összegben történő megfizetése, a vételár hátralék kiegyenlítése, illetve előtörlesztés esetén 10 % mértékű kedvezmény illeti meg.

### 35.§.

Az elővásárlásra jogosult személy elveszíti a 34.§ bekezdésben megállapított kedvezményre való jogosultságát, amennyiben a szerződés megkötésekor lakbér-, illetve közüzemi díj tartozása van.

### 36.§.

---

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

- (1) Részletfizetés esetén a vevőket a szerződéskötéstől számított 5 éven át kamatmentes részletfizetési kedvezmény illeti meg.  
A 6. év első napjától kezdődően a vevők fennálló tartozásuk után, a fizetés időpontjában hatályos Ptk. szerinti alapkamat mértékének megfelelő kamatot tartoznak megfizetni.
- (2) A 6. év első napjától kezdődően az elővásárlási jog jogosultját kamatmentesség nem illeti meg. Kamatmentesség méltányosság címén sem engedélyezhető.

#### 37.§.

- (1) A törlesztő részletek késedelmes megfizetése esetén a vevő a Ptk. szerint megállapítható mindenkori legmagasabb mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
- (2) A vételárhátralék megfizetése alóli felmentésre a vevő semmilyen jogcímen nem jogosult.

#### 38.§.

- (1) A fennálló vételárhátralék erejéig a lakásingatlanra Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata javára szóló jelzálognak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről a szerződéskötéssel egyidejűleg gondoskodni kell.
- (2) A kölcsöntartozás fennállásának időtartamára, a jelzálog jog biztosítására Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata javára szóló terhelési és elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt a szerződéskötéssel egyidejűleg intézkedni kell.
- (3) Az elidegenített lakásingatlan megterheléséhez, s újabb jelzálog bejegyzéséhez az eladó kizárólag a megvásárolt lakás felújítása céljára felhasználható kölcsön esetén járulhat hozzá.  
A kölcsön összege a vételárhátralék 25%-át nem haladhatja meg.

#### 39.§.

Abban az esetben, ha a társasházzá alakított épületben lévő lakások 80%-a személyi tulajdonba került, a későbbiek során megüresedő önkormányzati bérlakásra lakásbérleti szerződés nem köthető, azt nyilvános hirdetés útján a legkedvezőbb ajánlatot tevő személy részére kell értékesíteni.

#### 40.§.

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítését a Polgármesteri Hivatal a bérbeadó kezdeményezésére végzi.
- (2) A helyiségek vételárát a Polgármesteri Hivatal ingatlanforgalmi szakértő bevonásával állapítja meg.

- (3) A műszaki állapot felmérése a Polgármesteri Hivatal feladatát képezi.

41.§.

A helyiségek készpénzfizetés ellenében, a vételár egy összegben történő megfizetése esetén idegeníthetők el.

42.§.

Amennyiben a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a helyi forgalmi értékkel azonos.

43.§.

Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú helyiséget értékesítés esetén nyilvánosan meg kell hirdetni, és a legkedvezőbb ajánlatot tevő részére kell elidegeníteni.

44.§.

- (1) Az elővásárlási jogával élni kívánó bérlő köteles az eladó felé igazolni, hogy adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs.
- (2) A Ltv. alapján a helyiségre biztosított elővásárlási jogát nem gyakorolhatja a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában az (1) bekezdésben megjelölt tartozása van.

## NEGYEDIK RÉSZ

### Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

45.§.

- (1) Az Önkormányzat, az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó - a Ltv. 62.§ (5) bekezdése szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.
- (2) Az Önkormányzat évente az (1) bekezdésben megjelölt bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésre, továbbá új lakás építésére, valamint az állampolgárok tulajdonában álló lakásra 1953.április 1-je előtt bármilyen jogcímen létrejött lakásbérlet felszámolására használhatja fel.

### Hatálybalépés

46.§.

- (1) Ez a rendelet 2004. május 15. napján lép hatályba.

- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata 19/1993.(XII.16.), 4/1994.(I.20.),11/1994.(IV.21.), 15/1994.(VI.23.), 1/1996.(I.25.), 10/1996.(V.6.), 14/1996.(VII.12.), 15/1996.(VII.12.), 22/1996.(XI.18.) és 18/1998.(IX.30.) rendeletei hatályukat veszítik.

Balatonkenese, 2004. április 29.

**Kürthy Lajos**  
polgármester

**Beke Tamás**  
jegyző

**Z á r a d é k :**

Balatonkenese Nagyközség Önkormányzatának egységes szerkezetbe foglalt 16/2004.(IV.30.) rendelete hatályos.

Balatonkenese, 2006. április 10.

**Kürthy Lajos**  
polgármester

**Beke Tamás**  
jegyző

Szám: /2004.

### LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata /képv.: Kürthy Lajos polgármester / 8174. Balatonkenese , Béri B. Ádám tér 1.sz. mint bérbeadó/ továbbiakban: bérbeadó ,

másrészről

...../név/ .....szám  
alatti lakos (továbbiakban bérlő ) között a mai napon a z alábbi feltételek mellett :

- 1./ Felek megállapítják , hogy a Balatonkenese .....sz. alatt lévő lakás Balatonkenese Nagyközség Önkormányzat tulajdonát képezi.  
Lakás komfortfokozata:  
Helyiségei: .....  
A lakás alapterülete: ..... m<sup>2</sup>
- 2./ Felek a jelen lakásbérleti szerződést határozatlan időre kötik.  
A bérbeadó a lakást és annak berendezéseit ..... napjától kezdődően adja a bérlő használatába.
- 3./ A bérlő a bérbeadás napjától kezdődően tartozik a bérbeadónak lakbért fizetni.  
A lakbér mértéke : .....-Ft/m<sup>2</sup>/hó  
A lakás havi lakbére : .....m<sup>2</sup> x .....Ft = .....-Ft /hó , azaz ..... Ft  
00/100 forint /hó.  
  
A lakbér megfizetéséhez ...../dátum/ -ig .... %-os , havi .....-Ft azaz .....Ft összegű lakbérkedvezményt állapítok meg.  
A bérlő köteles ...../dátum/ -tól ...../dátum/ -ig a lakás lakbéreként a lakbér mértékének ..... % -át, azaz az esedékes havi .....-Ft-ot, minden hó 5. napjáig egyösszegben a bérbeadónak megfizetni.
- 4./ A közműköltségek (víz, villany, szennyvíz, szemétszállítás, kábel Tv, gáz) megfizetése a bérlőt terheli.
- 5./ A bérlő a lakást rendeltetésszerűen , a szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatja.
- 6./ *A bérlő lakáson belüli karbantartási kötelezettsége az alábbiakra terjed ki:  
A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Piaci alapon történt bérbeadás esetén ugyanezek pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.\**

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.



- 7./ A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval történt kölcsönös megállapodás alapján jogosult.
- 8./ *A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a lakásba a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. Más személynek a lakásba történő befogadásához Balatonkenese Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének írásbeli hozzájárulása szükséges.\**
- 9./ A bérlő a lakásbérleti jog folytatására eltartási szerződést csak a bérbeadó hozzájárulásával köthet.
- 10./ *A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha*
- *a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított határnapig nem fizeti meg,*
  - *a szerződésben vállalt, illetőleg jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti,*
  - *a bérlő a bérbeadóval, illetőleg a lakótársakkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, vagy lakást a közös használatra szolgáló helyiséget és területét rongálja, rendeltetésükkel ellentétesen használja,*
  - *a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen nem lakik a lakásban és a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban nem jelenti be a bérbeadónak.\**
- 11./ A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnése után másik lakásra nem tarthat igényt, elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni.
- 12./ A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakást-külön megállapodás hiányában-tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasása után a mai napon aláírták.

Balatonkenese, 2004. ....

Előttünk mint tanuk előtt :

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

.....  
 bérbeadó

.....  
 bérlő

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

Önkormányzati bérlakások felsorolása

## Szolgálati lakások:

1./ Balatonkenese Táncsics M. u. 3.	87 m <sup>2</sup> ; 3 szoba összkomfort
2./ Balatonkenese Táncsics M. u. 22.	90 m <sup>2</sup> ; 2 + félszoba komfort
3./ Balatonkenese Bajcsy-Zs. u. 4/A.	80,13 m <sup>2</sup> összkomfort
4./ Balatonkenese Bajcsy-Zs. u. 4/B.	53,86 m <sup>2</sup> összkomfort
5./ Balatonkenese Kossuth u. 4.	38 m <sup>2</sup> komfort
6./ Balatonkenese Ladik u. 1. fsz. 1.	30 m <sup>2</sup> komfort
7./ Balatonkenese Ladik u. 1. fsz. 2.	30 m <sup>2</sup> komfort
8./ Balatonkenese Ladik u. 1. fsz. 3.	30 m <sup>2</sup> komfort
9./ Balatonkenese Ladik u. 1. fsz. 4.	30 m <sup>2</sup> komfort
10./ Balatonkenese Ladik u. 1. 1/5.	30 m <sup>2</sup> komfort
11./ Balatonkenese Ladik u. 1. 1/6.	30 m <sup>2</sup> komfort
12./ Balatonkenese Ladik u. 1. 1/7.	30 m <sup>2</sup> komfort
13./ Balatonkenese Ladik u. 1. 1/8.	30 m <sup>2</sup> komfort
14./ Balatonkenese Révész u. 23. fsz. 1.	30 m <sup>2</sup>

	komfort
15./ Balatonkenese Révész u. 23. fsz. 2.	30 m2 komfort
16./ Balatonkenese Révész u. 23. fsz. 3.	30 m2 komfort
17./ Balatonkenese Révész u. 23. fsz. 4.	30 m2 komfort
18./ Balatonkenese Révész u. 23. 1/5.	30 m2 komfort
19./ Balatonkenese Révész u. 23. 1/6.	30 m2 komfort
20./ Balatonkenese Révész u. 23. 1/7.	30 m2 komfort
21./ Balatonkenese Révész u. 23. 1/8.	30 m2 komfort
22./ Balatonkenese, Balatoni u. 155.	57m2 komfort
23./ Balatonakarattya Szent I. u. 1/A.	88 m2 összkomfort
24./ Balatonakarattya Szent I. u. 1/B.	70 m2 összkomfort
25./ Balatonakarattya Rákóczi út 43.	34 m2 (1/2-ed tul.) fél komfort
26./ Hajmáskér Jókai u. 8.	48,28 m2 komfort
27./ Hajmáskér Jókai u. 8.	48,28 m2 komfort
28./ Hajmáskér Jókai u. 8.	31,1 m2 komfort

Lakbér mértéke a komfort fokozat függvényében

	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Lakbér mértéke</b>	
		<b>Szociális</b>	<b>Piaci</b>
1./	Összkomfort	220.-Ft/m <sup>2</sup> /hó	600.-Ft/m <sup>2</sup> /hó
2./	Komfortos	150.-Ft/m <sup>2</sup> /hó	500.-Ft/m <sup>2</sup> /hó
3./	Félkomfortos	75.-Ft/m <sup>2</sup> /hó	300.-Ft/m <sup>2</sup> /hó
4./	Komfort nélküli	45.-Ft/m <sup>2</sup> /hó	150.-Ft/m <sup>2</sup> /hó*

---

\* A 10/2006.(III.30.) rendelettel megállapított szöveg, hatálybalépés: 2006. március 31.

Lakbért módosító tényezők

Lakás műszaki állapota	Kedvezmény mértéke
1./ a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen ( a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves)	- 80 %
2./ a lakás alagsori, szuterén	- 20 %
3./ a lakás komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyozófülke van	- 20 %
4./ a lakás építésére, vagy teljes felújítására 6-10 éven belül 10 éven túl került sor.	- 10 % - 20 %
5./ családi lakóház jellegű épület, amelyhez önálló kert tartozik	+ 20 %