

**Dánszentmiklós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (XII. 13.)  
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletének szabályairól**

Dánszentmiklós Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. §(2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Dánszentmiklós Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

**2. A lakásbérlet általános szabályai**

**2. §**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóházat vagy lakást (a továbbiakban együtt: lakás)

- a) szolgálati célból,
  - b) piaci alapon vagy
  - c) szociális helyzet alapján
- lehet bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően lakást nem lakás céljára önkormányzati érdekből az Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) egyedi döntése alapján lehet bérbe adni. A bérleti díjat a 15. §-ban foglaltak szerint kell meghatározni.

(3) Fenntartási kötelezettséggel érintett lakás esetén a lakásbérlet e rendelet szerint csak annak adható bérbe, aki a pályázatnál előírt feltételeknek megfelel.

**3. §**

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig.

(2) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadónak jegyzőkönyv felvételével visszaadni.

(3) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését bérbeadó a lakásbérleti jogviszony létrejöttétől számítva negyedévente ellenőrzi.

(4) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(5) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja közeli hozzátartozóját, amennyiben a befogadott személlyel együtt a lakók száma a 10. § szerinti jogos lakásigény határát nem haladja meg.

(6) Bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.

#### 4. §

(1) Bérlő kérelmére, a Képviselő-testület hozzájárulásával bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő közjegyző előtt tett írásbeli nyilatkozattal igazolja, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.

(2) Önkormányzati tulajdonú lakásra társbérleti szerződés nem köthető.

(3) A bérlőtársi megszűnése után a lakásban visszamaradó bérlő másik lakásban való elhelyezésére a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

(4) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

#### 5. §

(1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem az Ltv., sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően, emelt lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

a) 3. hónaptól a 8. hónap végéig a lakás lakbérének háromszoros

b) 9. hónaptól a 14. hónapig hatszoros,

c) a 15. hónaptól kezdve tízszeres összege.

(3) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

#### 6. §

(1) Bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át bérlőnek.

(2) Bérbeadó és bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is bérlő szerzi be.

(3) A bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit bérlő lakbérbeszámítás útján érvényesítheti.

(4) Bérlő a lakást csak bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit bérbeadó és bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.

(5) Amennyiben bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.

## **7. §**

A bérleti szerződésben meg kell határozni:

- a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát, a bérlet jellegét;
- b) a lakás helyiségeit és azok alapterületét;
- c) a lakás komfortfokozatát;
- d) a lakáshoz tartozó helyiségeket;
- e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét;
- f) a külön szolgáltatások körét és díját;
- g) a lakás birtokbaadásának napját;
- h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
- i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait;
- j) a birtokba adáskor felvett, a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását, műszaki állapotát tartalmazó jegyzéket,
- k) a lakás karbantartásával, felújításával, átalakításával kapcsolatos költségek viselésének szabályait,
- l) minden egyéb jog vagy kötelezettség, melyről bérbeadó és bérlő meg kíván állapodni.

## **3. Lakás bérbeadása szolgálati célból**

## **8. §**

(1) Szolgálati célból lakás az 1. melléklet szerinti kérelem alapján annak adható bérbe, aki Dánszentmiklós közigazgatási területén közszolgálati, közalkalmazotti, egészségügyi, pedagógusi jogviszonyban, munkaviszonyban vagy hivatásos szolgálati viszonyban (a továbbiakban együtt: munkaviszony) közfeladatot lát el.

(2) Szolgálati célból lakás határozott időre, de legfeljebb az (1) bekezdés szerinti munkaviszony fennállásáig adható bérbe.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) személyazonosító igazolvány és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolatát,
- b) a munkaviszonyt igazoló irat másolatát,
- c) a munkáltató írásos véleményét,
- d) 3 (három) hónapnál nem régebbi jövedelemigazolást.

(4) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha kérelmező:

- a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,

- b) háztartásában három vagy több gyermeket nevel,
- c) hosszabb ideje van az (1) bekezdés szerinti munkaviszonyban,
- d) Dánszentmiklóson való letelepedése a település érdekét szolgálja,
- e) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés tartalmazza,
- f) szolgálati lakás biztosítása nélkül az (1)bekezdés szerinti munkaviszony szerinti munkáját ellátni nem tudja.

(5) Állami szerv részére, a településen végzett közfeladatok ellátása céljából a Képviselő-testület lakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiséget térítmentesen is biztosíthat.

#### **4. Lakás bérbeadása piaci alapon**

##### **9. §**

(1) Piaci alapon lakás az 2. melléklet szerinti kérelem vagy a Képviselő-testület által a helyben szokásos módon közzétett felhívás alapján adható bérbe.

(2) Piaci alapon célból lakás 1 év határozott időtartamra adható bérbe azzal, hogy bérlő kérelmére a bérleti szerződés további egy évre meghosszabbítható.

#### **5. Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján**

##### **10. §**

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony a 3. melléklet szerinti kérelemre legfeljebb 5 év határozott időre, de legfeljebb a jogosultsági feltételek fennállásáig hozható létre.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony azzal a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) hatálya alá tartozó nagykorú személlyel hozható létre, aki Dánszentmiklóson legalább 1 éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és az együtt költözőkkel az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 600 %-át, egyedül költözőnél 800 %-át.

(3) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony nem hozható létre azzal a személlyel,

- a) akinek tulajdonában vagy az együtt költöző személyek tulajdonában, hasznélvezetében lakás, hétvégi ház van,
- b) aki beköltözhető ingatlanát a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül értékesítette,
- c) akinek, a vele együtt költözőkkel együtt számított az Szocvtv. szerinti vagyonának értéke meghaladja a szociális vetítési alap összegének huszonötszörösét,
- d) akinek adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása áll fenn,
- e) aki büntetett előéletű.

(4) Szociális alapon történő bérbeadás esetén, havi nettó jövedelemnek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónap munkáltató vagy Nemzeti Adó- és Vámhivatal által igazolt jövedelem 1/12 részét kell tekinteni.

(5) Jövedelemcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmező vagy házastársa, élettársa által fizetett tartásdíj összegét.

(6) Bérbeadó a jogosultsági feltételek fennállását bármikor ellenőrizheti és a bérleti szerződésben megjelölt időpontokban évente egyszer ellenőrzi. Amennyiben a jogosultsági feltételek nem állnak fenn, akkor a lakást bérlőnek 30 napon belül rendeltetésszerű állapotban át kell adnia.

## **11. §**

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti, bérlőtársi vagy társbérleti szerződés, mely a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg.

(2) A jogos lakásigény mértékének számításakor az együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(3) Jogos lakásigény mértéke:

a) 1-3 fő esetén 1 lakószoba,

b) 4-5 fő esetén 2 lakószoba.

## **6. A lakbér mértéke, a különszolgáltatás díja**

### **12. §**

(1) A lakás és a nem lakás célját szolgáló helyiség bérleti díja nettó 820.-Ft/nm azzal, hogy a piaci alapú lakásbérlet esetén a lakbér mértéke nem lehet kevesebb bruttó 60.000 Ft/hó mértéknél.

(2) A lakbér nem tartalmazza az Ltv. szerinti külön szolgáltatások, a lakás közüzemi díjait, melyeket a bérlő köteles fizetni.

(3) A 9. § alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a bérleti szerződés megújításakor az azt megelőző hónap vonatkozásában közzétett fogyasztói árindexnek megfelelően korrigálni kell azzal, hogy a korrigált bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a hatályos lakbér összege.

### **13. §**

(1) Szociális helyzet alapján bérelt lakás bérlője a Szociális és Népjóléti Bizottság döntése alapján lakbértámogatást kaphat.

(2) A lakbértámogatás mértéke legfeljebb a havi lakbér 50%-a lehet.

(3) A lakbértámogatási kérelmet a Szociális és Népjóléti Bizottságnak címezve a Dánszentmiklósi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal) írásban kell benyújtani. A kérelemről a Szociális és Népjóléti Bizottság dönt.

## **7. A helyiségbérlet szabályai**

### **14. §**

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre a polgármester egyedi határozata alapján határozott időre adható bérbe.

(2) Az Önkormányzat vagy költségvetési szerve feladatellátásához használt nem lakás céljára szolgáló helyisége kizárólag az alapfeladat ellátásának veszélyeztetése nélkül adható bérbe.

(3) Helyiséget bérbe adni természetes személy, egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, civil szervezet vagy egyház részére lehet.

(4) Bérbeadáskor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.

## 15. §

(1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.

(2) Helyiségre bérletársi vagy társbérleti jogviszony nem létesíthető.

(3) Bérlet a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.

(4) Bérlet a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja, melyet írásbeli kérelemre módosíthat. Egyszeri alkalomra történő bérlet esetén a bérletre vonatkozó szabályokat a határozatban kell megállapítani.

(5) Bérbeadó és bérlet jogaira és kötelezettségeire a 6. §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

(6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

## 16. §

A bérleti díjat a helyiség értéke, mérete, felszereltsége és az önköltségszámítás figyelembevételével kell meghatározni. A bérleti díj meghatározásakor figyelembe kell venni továbbá a leendő bérlet által végzett tevékenységet, annak településre gyakorolt hatását, a bérlet időtartamát vagy időpontját.

## 8. Záró rendelkezések

## 17. §

Hatályát veszti a szolgálati lakásokról és a lakbékekről szóló 15/1995. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

## 18. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Dinai Zoltán József  
jegyző



Sipeki Zsolt  
polgármester

Záradék: A rendelet kihirdetve 2024.12.13.



Dr. Dinai Zoltán József  
jegyző

1. melléklet a 13/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 13/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



3. melléklet a 13/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

### Végső előterjesztői indokolás

A rendelet Dánszentmiklós Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó alapvető szabályokat állapítja meg.

**Kérelem**  
**önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérletére**  
**szolgálati célból**

**1. Kérelmező:**

Neve: .....  
Születési neve: .....  
Anyja neve: .....  
Születési helye, ideje: .....  
Családi állapota: .....  
Állandó lakcíme: .....  
Tartózkodási helye: .....  
Elérhetősége: .....

**2. Munkaviszony:**

Munkahely neve, címe: .....  
Foglalkozása, beosztása: .....  
Munkaviszony kezdete: .....

**3. A lakásba vele együtt költöző személyek:**

Név (anya neve)	Születési hely, idő	Kapcsolat minősége

**4. Nyilatkozatok**

Hozzájárulok a kérelemben és nyilatkozatban szereplő adatoknak lakásbérleti kérelmem elbírálásakor történő felhasználásához, kezeléséhez.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok, a bemutatott okmányok és a csatolt igazolások a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a közölt adatok valódiságát az Önkormányzat ellenőrizheti.

Kelt: .....

.....  
kérelmező aláírása

A kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek:

1. Személyazonosságot és lakcímet igazoló okmány másolata
2. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolata
3. A munkáltató véleménye
4. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírása



**Kérelem**  
**önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérletére**  
**piaci alapon**

**1. Kérelmező:**

Neve: .....  
Születési neve: .....  
Anyja neve: .....  
Születési helye, ideje: .....  
Családi állapota: .....  
Állandó lakcíme: .....  
Tartózkodási helye: .....  
Elérhetősége: .....

**2. A lakásba vele együtt költöző személyek:**

Név (anyja neve)	Születési hely, idő	Kapcsolat minősége

**3. Nyilatkozatok**

Hozzájárulok a kérelemben és nyilatkozatban szereplő adatoknak lakásbérleti kérelmem elbírálásakor történő felhasználásához, kezeléséhez.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok, a bemutatott okmányok és a csatolt igazolások a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a közölt adatok valódiságát az Önkormányzat ellenőrizheti.

Kelt: .....

.....

kérelmező aláírása

A kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek:

1. személyazonosságot és lakcímet igazoló okmány másolata
2. Jelenlegi körülményeinek leírása



**Kérelem**  
**önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérletére**  
**szociális célból**

**1. Kérelmező:**

Neve: ..... Születési neve: .....  
 Anyja neve: ..... TAJ száma: .....  
 Születési helye, ideje: ..... Állampolgársága: .....  
 Állandó lakcíme: .....  
 Tartózkodási helye: .....  
 Elérhetősége: .....

**2. A lakásba vele együtt költöző személyek:**

Név (anya neve)	Születési hely, idő	Kapcsolat minősége	Jövedelem

**3. Jövedelmi adatok**

A jövedelem típusai	A kérelmező jövedelme	A kérelmezővel közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme	A kérelmezővel közös háztartásban élő egyéb személy jövedelme			Összesen
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre/foglalkoztatásra irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz						
2. Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelem						
3. Nyugellátás, megváltozott munkaképességű személyek ellátásai (pl: rokkantsági ellátás, rehabilitációs ellátás), korhatár előtti ellátás, szolgálati járandóság, balettművészeti életjáradék, átmeneti bányászjáradék, időskorúak járadéka, a nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások emeléséről szóló jogszabály hatálya alá tartozó ellátás.						
4. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (különösen: GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartási díj, árvaellátás.						

5. Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátások.						
6. Egyéb jövedelem (különösen: kapott tartás-, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem stb.)						
7. A háztartás összes nettó jövedelme:						
8. A háztartás összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (fizetett tartásdíj)						

Egy főre jutó havi háztartási nettó jövedelem (ügyintéző tölti ki!): .....Ft/hó

#### 4. Vagyoni adatok

Ingtatlan:

.....város/község.....utca ..... házszám  
 alapterülete:.....m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad ..... szerzés ideje:..... év  
 Becsült forgalmi érték: ..... Ft.

Gépjármű:

Típus:..... rendszám: .....szerzés ideje/gyártási éve: ..... év  
 Becsült forgalmi érték: ..... Ft.

#### 5. Nyilatkozatok

Hozzájárulok a kérelemben és nyilatkozatban szereplő adatoknak lakásbérleti kérelmem elbírálásakor történő felhasználásához, kezeléséhez.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok, a bemutatott okmányok és a csatolt igazolások a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a közölt adatok valódiságát az Önkormányzat ellenőrizheti.

Kelt: ....., .....év .....hó.....nap

.....  
 kérelmező aláírása

Kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek:

1. Személyazonosságot és lakcímet igazoló okmány (kérelmező és az együtt költözők)
2. Jövedelemigazolás (kérelmező és az együtt költözők)
3. Erkölcsei bizonyítvány
4. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírása