

**Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának  
2/2012. (I.20.) rendelete  
az ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK  
BÉRLETÉRŐL**

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 12. § (5) bekezdésében, 84. § (1) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 19. §-ában, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdéseiben, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdéseiben, 34. § (3) és (6) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. § (1)-(2) bekezdéseiben, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdéseiben, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

1. § E rendelet hatálya a Pilisszentkereszt Község Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

**Bérbeadói jogok és kötelezettségek**

2. § (1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket
  - a) a Képviselő-testület,
  - b) a Pilisi Klastrom Nonprofit kft. a közszolgáltatási szerződésben üzemeltetésre átadott ingatlanok tekintetébengyakorolja az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.
- (2) A lakások és helyiségek kezelésével kapcsolatos bérbeadói jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület gyakorolja.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben meghatározott szervek kötelesek ezen rendeletben meghatározott feladataik ellátása során egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul közölni, szakmai ismereteikkel egymást segíteni.
- (4) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.), valamint az Ötv. rendelkezései megfelelően irányadóak.

## II. fejezet

### A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

#### A lakásbérlet jogcímei

3. § (1) Az Önkormányzati tulajdonú lakások az alábbiak szerint adhatók bérbe:
- a) piaci alapon
  - b) üresen álló felújításra szoruló lakások pályázat útján történő hasznosítása,
  - c) bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés alapján.

(2) Lakás és helyiség csak ezen rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.

#### Általános szabályok

4. § (1) Lakásbérleti szerződés határozott időre, határozatlan időre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető. A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet.
- (2) A határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt a szerződésében fel kell hívni. Amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a bérleti szerződés legfeljebb 2 évre hosszabbítható meg.
- (3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
5. § (1) Bérbeadó jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését legalább évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
- (2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki.

#### Óvadék

6. § (1) Bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadék megfizetésére köteles.
- (2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér 2-szeresének megfelelő összeg.
- (3) Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a bérlő köteles a bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj 2-szeresével. Ha bérlő ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését bérbeadó felmondhatja.
- (4) Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.
- (5) A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja.

#### Az épülettel és a lakással kapcsolatos költségek viselése

7. § (1) Piaci alapú bérbeadás esetében, továbbá bérlőkijelölési döntés alapján megvalósuló bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás

berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.

- (2) A bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő általi átvállalása, valamint ezen költségek megtérítése előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges. A költségek megtérítése vonatkozásában a 16. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- (3) A bérbeadó köteles gondoskodni:
  - a., az épület karbantartásáról;
  - b., az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

### **III. fejezet**

#### **A BÉRBEADÁS RÉSZLETES SZABÁLYAI**

##### **Piaci alapon történő bérbeadás**

8. § (1) A polgármester javaslata alapján a képviselő-testület évente meghatározhatja a pályázati eljárással, piaci lakbérért bérbe adható lakások (nem szociális bérlakások) számát és körét, valamint a bérbeadás feltételeit.
- (2) A lakások piaci alapon történő hasznosítására nyílt pályázatot kell kiírni.
- (3) A beérkezett ajánlattevők közül az eredményes pályázóval a bérbeadó bérleti szerződést köt.

##### **Üresen álló, felújításra szoruló lakások pályázat útján történő hasznosítása**

9. § (1) Az üresen álló és az üzemeltető által a műszakilag gazdaságosan fel nem újítható lakásokról a képviselő-testület pályázatot hirdet.
- (2) Ezen lakásokra azok pályázhatnak, akik saját költségükön vállalják a műszaki hatóság által, illetve a pályázati kiírásban előírt átalakítási, felújítási munkálatok elvégzését.
- (3) Az eredményesen pályázóval a bérbeadó legalább 1 évi időtartamú bérleti szerződést köt, mely időtartam alatt a bérlő teljes összegű lakbért fizet. Az elvégzett munkák igazolt és elfogadott értéke a lakbér 50%-áig beszámítás alapját képezi. A felújítás alapján megkötött határozott idejű bérleti szerződés legalább olyan időtartamú lesz, amit az elvégzett munkák értéke alapján a bérbeszámítás időtartama indokolttá tesz.

##### **Bérbeadás bérlőkijelölésre vagy bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján**

11. § (1) Az önkormányzati lakásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 685. § c.) pontjában megjelölt szervezetek és önkormányzati intézmények részére pénzbeli térítésért bérlő-kiválasztási jog biztosítható. A pénzbeli térítés mértéke a lakás mindenkor forgalmi értéke alapján számítandó. A lakás forgalmi értékét ingatlanközvetítői névjegyzékbe felvett értékbecslővel kell megállapítani. A lakás forgalmi értékének 30%-a ellenében, legfeljebb 5 évre, a lakás forgalmi értékének 20%-a ellenében legfeljebb 3 évre biztosítható bérlő-kiválasztási jog.
- (2) A képviselő-testület mint tulajdonos, egyedi kérelem alapján - ha a település gazdasági vagy kulturális érdeke megkívánja - az (1) bekezdésben foglalt fizetési feltételektől eltérhet.
- (3) A bérlő-kiválasztási jog biztosításáról a polgármester javaslatára a képviselő-testület dönt.

- (4) Amennyiben a bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással terhelt lakás a jogosultsági idő alatt megüresedik, a bérbeadó a jogosultat e jogának 30 napon belüli gyakorlására szólítja fel.
- (5) Ha a bérlőkijelölés, bérlőkiválasztás jogosultja a (4) bekezdés szerinti jogával nem élt, úgy a lakás új bérlőjét e rendeletben foglaltaknak szerint a bérbeadó jelöli ki.
- (6) A felszólítás eredménytelensége esetén a lakás üresen állásának ideje alatt felmerülő bérleti és közüzemi díjak a bérlőkijelölés, bérlő-kiválasztás jogosultját terhelik.
- (7) A 2. számú mellékletében meghatározott lakások vonatkozásában a bérleti szerződést az 1. számú mellékletben foglaltak alapul vételével azzal kell megkötni, akit az Ltv. 3. § (3) bekezdésében meghatározott szerv bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kijelöl.

### **Bérlőtársi jogviszony**

12. § (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés jelen rendeletben meghatározott feltételek szerint köthető.
- (2) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
  - (3) A jogosultak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni:
    - a) a házastársakkal,
    - b) bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársakkal, valamint
    - c) az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába felvett élettársakkal, feltéve, hogy az élettársi kapcsolatból közös gyermek született.
  - (4) Nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a (3) bekezdésben említett hozzátartozó Pilisszentkereszt község területén beköltözhető lakással vagy hétvégi házzal (üdülő) rendelkezik.
  - (5) Bérlőtársi szerződés már fennálló bérleti jogviszony esetén abban az esetben köthető, ha a bérlőnek lakbér és közmű tartozása nem áll fenn.
  - (6) A (3) bekezdésben említett írásbeli kérelemhez mellékelni kell
    - a) a (3) bekezdés a) pontja esetén a házassági anyakönyvi kivonatot;
    - b) a (3) bekezdés b) pontja esetén a bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvi kivonatát;
    - c) a (3) bekezdés c) pontja esetén igazolást arra vonatkozólag, hogy közjegyző az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába vette, valamint a közös gyermek születési anyakönyvi kivonatát.

### **Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

13. § (1) A lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül a lakásba a bérlő kizárólag a Ptk. szerinti közeli hozzátartozóit fogadhatja be a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján.
  - (3) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) az önkormányzati lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.
  - (4) A (2) bekezdés szerint befogadott személy közjegyző előtt köteles nyilatkozni arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást 30 napon belül elhagyja.

- (5) A hozzájárulás megtagadható, ha
- a) a bérlőnek az Önkormányzat felé bármely jogviszonyból eredő tartozása vagy köztartozása áll fenn,
  - b) a lakásban az egy főre eső szobaszám 0,3-nál kevesebb.

#### **IV. fejezet**

### **A LAKBÉR ÉS A LAKÁSHASZNÁLATI DÍJ**

#### **A lakbér mértéke**

14. § (1) A lakbér mértékét e rendelet 1 sz. melléklete határozza meg. A mellékletben meghatározott lakbért a képviselő-testület legfeljebb 50 %-kal mérsékelheti, amennyiben a bérlő elhelyezése az önkormányzat kötelező feladatellátását szolgálja.
- (2) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben, havonta előre, legkésőbb a hónap 10.napjáig köteles megfizetni.
15. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:
- a lakás burkolatainak, ajtónak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
  - a lakáshoz tartozó terület (udvar, kert) gondozásáról.
16. § (1) Megszűnik a lakásbérlet, ha
- a., a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - b., a lakás megsemmisül;
  - c., az arra jogosult felmond rendes vagy rendkívüli felmondással;
  - d., a szerződésben meghatározott feltétel bekövetkezett;
  - e., megszűnt a bérlő közalkalmazotti, közszolgálati jogviszonya.
- (2) A lakásbérlet megszűnésének napját követő 15 napon belül a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.
17. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlőnek 3 hónapot meghaladó lakbérhátraléka van és azt írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül nem fizeti meg.;
  - b) A bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
  - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják vagy rendeltetésével ellentétesen használják.
- (2) A felmondási idő 15 nap.

#### **Lakbérbeszámítás**

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhat, hogy
- a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel;
  - b) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;
  - c) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő – a bérbeadó által igazolt – beruházás költségeit lakbérbeszámítás útján érvényesítheti. Lakbérbeszámítás a

mindenkori komfortfokozatnak megfelelő lakbér mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig.

- (3) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha a mindenkori lakbér mértékéig való beszámítás mellett a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.
- (4) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontjában említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, a bérlő az új komfortfokozat szerinti lakbér megfizetésére köteles.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor.

16. § (1) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.
- (2) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:
- a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,
  - b) a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,
  - c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,
  - d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,
  - e) az engedélyköteles tervek,
  - f) a megvalósulási dokumentáció.
- (3) Bérlő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérlő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérlő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.
- (4) Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérlővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.
- (5) Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.
- (6) Amennyiben bérlő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámítási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérlő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

## **V. FEJEZET**

### **A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

#### **A helyiségek bérletének általános szabályai**

17. § (1) Helyiséget – a (3) bekezdés kivételével – pályázat útján kell hasznosítani.
- (2) Pályázat üres vagy megüresedő helyiségre írható ki, ha ezen utóbbi tekintetében a megüresedés időpontja ismert.
- (3) Amennyiben a helyiség pályáztatása eredménytelen, akkor a helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül is bérbe adható.

- (4) Helyiség hasznosítására határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés is köthető. A bérleti szerződésnek a Ltv-ben szabályozott kötelező tartalmi elemein kívül minden esetben tartalmaznia kell a bérbe adott helyiség használatának célját.
  - a) határozatlan időre szóló bérleti szerződés esetén a rendes felmondási idő legalább 3 hónap, de legfeljebb 6 hónap, melyet a bérleti szerződésben rögzíteni kell.
  - b) határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető, mely esetén a bérbeadásról és annak mértékéről az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos rendeletben hatáskörrel felruházott szerv dönt. A határozott idő fentiek szerint meghatározott mértékét a bérleti szerződésben rögzíteni kell.
- (5) Pályázati eljárás lefolytatása esetén a helyiségre azzal a magánszeméllyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal (a továbbiakban együtt: igénylő) köthető meg a bérleti szerződés, aki a helyiség bérleti jogára kiírt pályázatot megnyerte.
- (6) A helyiség pályáztatása során egyező ajánlat esetében előnyt élvez a szomszédos bérlő, amennyiben a helyiségre saját bérleményének indokolt és meghatározott célú bővítése céljából van szüksége.

18. § (1) Helyiség bérletére kötött bérleti szerződés megkötésekor bérlő a helyiség állapotától, illetve körülményeitől függően minimum 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék céljából bérbeadónál köteles letétbe helyezni. Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a bérlő köteles a bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj 3-szorosával. Ha bérlő ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését bérbeadó felmondhatja. Az óvadék és a kiegészítő biztosíték vonatkozásában a jelen rendelet 6. § bekezdései megfelelően irányadóak.
- (2) A helyiség berendezésével, valamint a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a berendezéseknek a karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.
  - (3) Bérbeadó jogosult a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

### **A helyiséghasználat szabályai**

19. § (1) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (2) A bérlő a helyiség használatának célját kizárólag bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg.
  - (3) A használati cél megváltoztatására irányuló kérelmet írásban kell előterjeszteni.
  - (4) Amennyiben bérbeadó a kérelem beérkezésétől számított 60 napon belül a használat céljának megváltoztatásához írásban nem járul hozzá, úgy kell tekinteni, hogy a használat megváltoztatásához nem járult hozzá.
  - (5) A helyiség rendeltetésével ellentétes használatához hozzájárulni nem lehet.
  - (6) A helyiség rendeltetésével ellentétes használatnak minősül különösen:
    - a) a helyiségnek nem a bérleti szerződésben meghatározott célra történő felhasználása;
    - b) az önkormányzat beleegyezése nélkül történt, a helyiséget érintő minden olyan átalakítás, ami meghaladja a szokásos karbantartás és a bérleti szerződésben a bérlő által vállalt állagmegóvás kereteit;

- c) minden olyan, a helyiséggel kapcsolatos átalakítás és beruházás, amelyhez a bérlő jogszabályi kötelezettség ellenére nem kérte meg a szükséges hatósági engedélyeket;
- d) a helyiség egészének vagy egy részének más részére történő ideiglenes jelleggel történő átengedése;
- e) a helyiség egészének vagy egy részének más részére végleges jelleggel történő átengedése, ha ahhoz az önkormányzat nem járult hozzá.

20. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhat, hogy
- a) a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá;
  - b) az épülettel kapcsolatos, az Ltv. szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;
  - c) a bérlő a helyiséget átalakítja, korszerűsíti (továbbiakban együtt: beruházás).
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő – a bérbeadó által igazolt – beruházás költségeit bérbeszámítás útján érvényesítheti. Bérbeszámítás a bérlő által a bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig, de legfeljebb 24 hónapig.
- (3) A beruházás tartalmának, bekerülési értékének, valamint a beszámítás időtartamának megállapítására a felek megállapodása az irányadó. Amennyiben a bérlő olyan felújítást vagy korszerűsítést eszközöl a helyiségben, amelynek mértéke azt indokoltá teszi, a határozott időre kötött bérleti szerződés időtartama a bérbeszámítási megállapodás végéig meghosszabbítható.
- (4) A bérbeszámításra a 16. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
21. § (1) A Pilisi Klostrom Nonprofit Szolgáltató Kft. az 100 %-ban önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság az Önkormányzattal megkötött közszolgáltatási szerződésében a részére üzemeltetésre átadott ingatlanok tekintetében jogosult bérbeadóként bérleti szerződést kötni, módosítani, felmondani, pályázati eljárást lefolytatni, továbbá bérleti díjat szedni:
- (2) A Pilisi Klostrom Nonprofit Szolgáltató Kft.-nek üzemeltetésre átadott ingatlanok bérbeadása tekintetében a minimális bérleti díj megállapítását fenntartja magának az Önkormányzat.

### **A helyiséghasználatért fizetendő bérleti díj mértéke**

22. § (1) A minimális helyiséghasználatért fizetendő bérleti díj mértékét e rendelet 2. számú melléklete határozza meg.
- (2) A bérlő a bérleti díjat a szerződésben meghatározott összegben, havonta előre, legkésőbb a hónap 10.napjáig köteles megfizetni.
18. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:
- a helyiség burkolatainak, ajtónak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
  - a helyiséghez tartozó terület (udvar, kert) gondozásáról.
19. § (1) Megszűnik a bérleti szerződés, ha
- a., a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - b., a bérlemény megsemmisül;
  - c., az arra jogosult felmond rendes vagy rendkívüli felmondással;
  - d., a szerződésben meghatározott feltétel bekövetkezett;



- (2) A bérleti szerződés megszűnésének napját követő 15 napon belül a bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.

20. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka van és azt írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül nem fizeti meg;
  - b) A bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
  - c) a bérlő a bérleményt rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen a 19. § (6) bek.-ben foglaltak szerint használja.
- (2) Ez esetben a felmondási idő 15 nap.

## VI. fejezet

### ADATVÉDELEM

26. § (1) A bérbeadó – az Ltv. és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. tv. keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítására, megtagadásra, a bérbeadói hozzájárulás megadásához szükséges döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (2) A Polgármester utasításban rendelkezik arról, hogy az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatosan milyen nyilvántartásokat köteles a Polgármesteri Hivatal vezetni.
- (3) Személyi adatok kizárólag a jogosult által megadott célra használhatóak fel.

### ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

27. § E rendelet alkalmazásában

- Beruházás:
  - a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása, a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása (átalakítás);
  - egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése (korszerűsítés).
- Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti jövedelem.
- Vagyon: ingatlan, ingó dolog, továbbá vagyoni értékű jog.
- Üres a helyiség, ha az nem tárgya érvényes és hatályos bérleti szerződésnek, és nem áll senkinek birtokában.
- Gyermek: a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek.
- Szülő: a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő.

## VII. fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

## **Vegyes rendelkezések**

28. § Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben foglaltak, továbbá az Ltv-ben foglaltak a megfelelően alkalmazandók.

## **Hatálybalépés**

29. § (1) Ez a rendelet a 2012. február 1-jén lép hatályba.  
(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.  
(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
- a) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 4/1996 (II. 27.) önkormányzati rendelet,
  - b) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 16/1997. (XII.22.) önkormányzati rendelet,
  - c) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/1999. (XII.14.) önkormányzati rendelet,
  - d) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/2005. (II. 23.) önkormányzati rendelet.

*Pilisszentkereszt, 2011. szeptember 19.*

**Baranyák Szilvia**  
jegyző

**Lendvai József**  
polgármester

*Kihirdetve: Pilisszentkereszt, 2012. január 20.*

**Baranyák Szilvia**  
jegyző

## **1. számú melléklet a 2/2012. (I.20.) önkormányzati rendelethez**

Lakások bérleti díja:

<b>Lakás komfortfokozata</b>	<b>bére m<sup>2</sup>/ hó</b>
- komfortos	640,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
- összkomfortos	800,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

Kertes házban lévő lakás havi bértétele 18,- Ft/m<sup>2</sup>-rel emelkedik.

- garázs bérleti díja 8.000,- Ft/hó.

## **2. számú melléklet a 2/2012. (I.20.) önkormányzati rendelethez**

Bérlőkijelölési jog