Hatályos: 2026. 01. 01. – Lekérdezés ideje: 2026.11.18 11:55:02

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006 (XII.7.) rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján, Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről szóló 16/2006. (XII.07.) számú rendeletét (a továbbiakban: R) az alábbiak szerint módosítja:

A rendelet célja

1. § A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. § A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) - ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (1) **Az Önkormányzat Képviselőtestülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízza meg.**

(2) **Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről - a lakástörvény és e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.**

(3) **Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.**

4. § (1) Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be és nyertes pályázat esetén a lakás bérlőtársi jogviszonyban kerül részükre bérbeadásra.

(2) **Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.**

(3)[1] A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(4)[2] A szerződés megkötésekor a havi lakbér háromszorosának megfelelő óvadék fizetését kell kikötni. Az óvadék biztosíték arra, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, valamint az átvételkori állapot szerinti, illetve amennyiben a bérleti időszak alatt felújítás történt, az aszerinti állapotban kerüljön visszaadásra az Önkormányzat részére

(5)[3] Amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást a (4) bekezdés szerinti állapotban adja át, az óvadék összegét 8 munkanapon belül vissza kell fizetni. Ellenkező esetben a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül.

Önkormányzati lakások cseréje

5. § (1) **Önkormányzati lakás csak másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.**

(2) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén is megtagadhatja a bérbeadó a hozzájárulást, ha a cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni, vagy a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

7. § *[6]*

Az önkormányzati lakásokat

a) **szolgálati jelleggel** a munkakör ellátásának elősegítése céljából

b) **szociális helyzet alapján**

lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

8. § *[7]*

(1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki szigetmonostori intézményben (Óvoda, Bölcsőde, Általános Iskola, Faluház, Polgármesteri Hivatal, Önkormányzat) látja el feladatát.

(2) **Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakásokat.**

8/A. § *[8]*

(1)[4] Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, legfeljebb 5 év időtartamra adható bérbe, illetve ha a szolgálati vagy alkalmazotti jogviszony és munkaviszony fennállásának időtartama kevesebb, mint 5 év, akkor azon meghatározott időtartamra. A határozott időre bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de alkalmanként legfeljebb 5 évvel lehet meghosszabbítani**.**

(2) Szolgálati jellegű lakást elcserélni, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

(3) A szolgálati jellegű lakásba a bérlő - házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül - más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(4) **A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.**

(5) **A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:**

---

[1] A 4. § (3) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

[2] A 4. § (4) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

[3] A 4. § (5) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

[4] A 8/A. § (1) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

a) **ha a munkavállaló súlyosan rossz lakáskörülmények között él,**

b) **ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,**

c) **ha munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban**

d)[5]

(5a)[6] **Szolgálati jelleggel nem adható bérbe önkormányzati lakás annak a személynek, akinek, vagy a vele egy háztartásban élő személynek tulajdonában saját** lakó**ingatlan van a településen, vagy** a Szentendrei Járás, illetve a Dunakeszi Járás valamely településén**. Ezen kirázó okról a lakás iránti kérelem során nyilatkoznia kell, illetve az Önkormányzat közhiteles nyilvántartás alapján ellenőrizheti.**

(6)[7] **Az** (1) bekezdés**ben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül** a bérlő a lakást kiürített, tiszta, rendeltetésszerű állapotban, beköltözhetően, az átadás-átvételkor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt végzett felújítás szerinti állapotban köteles visszaadni.

(6a)[8] Abban az esetben, ha munkaviszony, szolgálati jogviszony változása jogszabályváltozás miatt következett be, de a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló munkakör nem változik, úgy a bérleti jog a korábbival azonos feltételek mellett addig folytatható, ameddig a lakás kiutalását lehetővé tevő munkaviszony, vagy köztisztviselői, illetve közalkalmazotti jogviszony fennáll és a bérlő a munkáját Szigetmonostoron, a település lakosságának szolgálatában látja el, de legkésőbb a bérleti szerződésben meghatározott ideig.

(7)[9] Ha a feltételekben bármilyen változás történik (pl. ingatlanszerzés), azt legkésőbb 8 napon belül jeleznie kell a bérlőnek az Önkormányzat felé.

Önkormányzati lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

10. § *[9]*

(1) A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel adhat bérbe.

(2) **Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:**

a) **a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása**

b) **életvitelszerűen a településen lakik és**

c) **mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét és**

d) **a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja.**

(3) **A kérelmező és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál minden olyan jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelem, vagy jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.**

(4) A havi nettó jövedelem megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt - (3) bekezdés szerinti nettó jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(5)[10] Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy a NAV igazolásával kell bizonyítani.

(6) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a pályázót vagy házastársát (élettársát) terhelő megfizetett tartásdíj összegét.

---

[5] A 8/A. § (5) bekezdés d) pontját a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 11. §-a hatályon kívül helyezte.

[6] A 8/A. § (5a) bekezdését a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

[7] A 8/A. § (6) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

[8] A 8/A. § (6a) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

[9] A 8/A. § (7) bekezdését a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (4) bekezdése iktatta be.

[10] A 10. § (5) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(7)[11] A (2) bekezdésben meghatározott körülményeiben bekövetkezett változást a bérlő 15 napon belül köteles bejelenteni az Önkormányzatnak.

11. § *[10]*

(1) A szociális helyzetük miatt rászorulók részére lakás bérbeadása éves lakásigénylési névjegyzék alapján történik. A névjegyzékre kerülés érdekében az igénylés benyújtásakor az 1. számú mellékletben foglalt adatokat kell közölni, és megfelelő okmányokkal igazolni. Egyidejűleg az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy ezeket az adatokat az igénylés elbírálásáig, illetve kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat jogosult kezelni.

(2) A névjegyzékre a 2. számú mellékletben felsorolt körülmények értékelésével szerzett pontszámokkal lehet felkerülni. A névjegyzéken az igénylők pontszámuk alapján kerülnek rangsorolásra.

(3) A névjegyzéket minden év márciusában a képviselő-testület hagyja jóvá.

12. § *[11]*

(1)[12] **Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén** maximum **öt évre szóló szerződés** köthető **a bérlővel.**

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a pályázó jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(3) **Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a jogos lakásigény mértéke:**

a) **két személyig legfeljebb két lakószoba;**

b) **öt személyig legfeljebb három lakószoba;**

c) **hat és annál több személy esetén három vagy annál több lakószoba.**

(4) **Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén óvadék nem köthető ki.**

13. § *[12]*

(1) **Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet legalább 30 nappal a határozott idő letelte előtt kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.**

(2) **Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelvű viszonyok alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint kell vele bérleti szerződést kötni.**

(3) **Amennyiben a volt bérlő a költségelvű viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.**

A bérlőtársi szerződés

14. § *[13]*

(1) **Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.**

(2) **Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki**

a) **a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és**

b) **a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik**

(3) **Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.**

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

15. § *[14]*

(1) **A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.**

(2) **A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalnál benyújtani**

(3) **A kérelemhez csatolni kell:**

a) **a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és**

[11] A 10. § (7) bekezdését a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

[12] A 12. § (1) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

b) **a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.**

(4) **A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).**

(5) **A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.**

A lakbér mértéke

16. § *[15]*

(1) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: megállapodás szerint

b) komfortos önkormányzati lakás esetén: megállapodás szerint

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: megállapodás szerint

d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: megállapodás szerint

(2)[13] Önkormányzati lakás szolgálati célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

a)[14] összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 1 500 Ft/m2/hó.

b)[15] komfortos önkormányzati lakás esetén: 1 300 Ft/m2/hó.

c)[16] félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 1 120 Ft/m2/hó.

d)[17] komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 900 Ft/m2/hó.

(3) **A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.**

(4) **Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.**

A lakásbérlet megszűnése

17. § *[16]*

(1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondja, ha

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időponttól számított 60 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 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;

(2) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel**.**

18. § *[17]*

(1) **A szerződés megszűnik, ha**

a) **a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,**

b) **a lakás megsemmisül;**

---

[13] A 16. § (2) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

[14] A 16. § (2) bekezdés a) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 16. § (2) bekezdés a) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

[15] A 16. § (2) bekezdés b) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 16. § (2) bekezdés b) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

[16] A 16. § (2) bekezdés c) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 16. § (2) bekezdés c) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

[17] A 16. § (2) bekezdés d) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 16. § (2) bekezdés d) pontja a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

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.**

(2) **A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.**

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

19. § *[18]*

(1) **Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.**

(2) **Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig az önkormányzati lakás használatának első két hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2-12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.**

A felek jogai és kötelezettségei

20. § *[19]*

(1)[18] A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába átadni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta, a falak és a burkolatok sértetlen állapotúak és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(2)[19] A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a bérbeadó által is szükségesként elismert felújítási munkálatokat a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egyösszegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban - a lakás rendbehozatala után - történik. Bérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

(3) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén a bérbeadó a bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

21. §[20] *[20]*

A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egyösszegben téríti meg, amennyiben elismeri, hogy valóban azonnali beavatkozást igénylő kiadás fedezetéről van szó.

22. § *[21]*

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a közterületre néző ajtók és ablakok nem üveg felületének mázolásáról, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

[18] A 20. § (1) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.
[19] A 20. § (2) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.
[20] A 21. § a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

(2)[21] A bérlő köteles gondoskodni az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztántartásáról, szükség szerinti megvilágításáról, valamint a háztartási szemét elszállíttatásáról. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a bérbeadó helyett átvállalt munkálatok ellenében külön szolgáltatások díjának csökkentésére tarthat igényt.

(3)[22] A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente két alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlővel előre egyeztetett időpontban munkanapokon 8-20 óra között végezhető. A bérlő a helyszíni ellenőrzéseket tűrni köteles.

23. § *[22]*

(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(4) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, - az indokolt távollét esetét kivéve - jogviszonya megszűnik.

(2) A bérlő két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

a) **iskolai tanulmányok folytatása**

b) **gyógykezelés, egészségügyi ok**

c) **munkavállalás, munkahely megváltoztatása.**

A helyiségbérlet szabályai

24. § *[23]*

(1) A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos jogokat a képviselőtestület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján történik. (A bérbeadás útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

(3) A szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni, határozott vagy határozatlan időtartamra. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

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

(5) A bérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, mérőóra állásra és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

(6) A felek megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámíthatók.

25. § *[24]*

(1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

(2)[23] Önkormányzati helyiség vagy annak egy része a bérbeadó hozzájárulásával sem adható albérletbe.

26. § *[25]*

(1) **A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása - eltérő megállapodás hiányában - a bérbeadó kötelessége.**

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

(3) A bérleti jogviszony megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni az e rendelet 29. §. (4) bekezdésében foglalt módon és tartalommal. A jegyzőkönyv tartalmazza továbbá a helyiség bérbeadáskori állapotától való eltéréseket.

---

[21] A 22. § (2) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

[22] A 22. § (3) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

[23] A 25. § (2) bekezdése a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

27. § *[26]*

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, annak feltételeiről a képviselőtestület dönt.

(2) **Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.**

(3) **A vásárlásra irányuló kérelmeket a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.**

(4) **A kérelmekről a képviselőtestület dönt.**

(5) **Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.**

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

28. § *[27]*

A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Átmeneti rendelkezések[24]

28/A. § (1) A 2025. december 31. napján fennálló bérleti szerződéseket a bérbeadó köteles felülvizsgálni a bérleti jogviszonyra való jogosultság tekintetében.

(2) A (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat eredményeként a bérleti szerződés feltételei kizárólag a felek közös megegyezésével módosíthatók.

(3) A bérleti díjak mértéke a bérbeadó részéről egyoldalúan, rendeletben meghatározott módon és mértékben módosításra kerül.

Záró rendelkezések

29. § *[28]*

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakbérekről szóló 1/2001. (II.21.) számú önkormányzati rendlelet és annak módosításai.

1. melléklet a 16/2006. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez a 16/2006. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 16/2006. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez a 16/2006. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

[24] Az „Átmeneti rendelkezések” alcímet (28/A. §-t) a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete 10. §-a iktatta be.