Csaják Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (XI.23.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a bérleti díjak mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Csaják Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

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

2. §

A lakásokat szolgálati lakás jelleggel lehet bérbe adni.

3. §

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

(2) Az önkormányzati hivatal az 1. melléklet szerinti folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

4. §

(1) A lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:
a) az önkormányzati hivatallal köztisztviselői jogviszonyban áll, vagy
b) az önkormányzat vagy az önkormányzat intézményeinél közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll, vagy
c) az Aranyalma Református Általános Iskola és Mini Bölcsődénél munkaviszonyban áll, vagy
d) a község érdekeit szolgáló munkavégzést folytat.

(2) A bérleti szerződés az (1) bekezdés a), b) és c) pontja szerinti bérlő jogviszonyának fennállásáig, az (1) d) pontja szerinti bérlő esetén max. 5 évre köthető, mely 2 alkalommal újabb 4 évre meghosszabbítható.

(3) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően 30 napon belül a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és az elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni.

(4) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak házastársak és élettársak együttes kérelme esetén köthető.

(5) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

5. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni a 2. melléklet szerint.

(2) Amennyiben a bérlő a lakbér mértékével, illetőleg annak módosításával nem ért egyet, a lakbér megállapítása iránt a bírósághoz fordulhat. A bíróság jogerős határozatáig a bérlő köteles a hatályos lakbért megfizetni.

(3) A bérbeadó 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 állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(4) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területüket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területüket, térítés nélkül jogosult használni.

(5) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetőleg a lakbér mértékét növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

6. §

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

(2) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. A bérlő köteles a lakásba való bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

(3) A bérlő köteles minden hónap 20. napjáig a lakbért és a közüzemi díjakat befizetni.

7. §

(1) A bérbeadó a bérlővel a rendelet 3. melléklete szerinti lakásbérleti szerződést köti meg.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel.

(3) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen jellegű megállapodás esetén tételesen rögzítendők az elvégzendő munkák, a kezdés és a befejezés mindkét fél által elfogadott időpontja, a ráfordított költség összege.

(4) A megállapodásnak rögzítenie kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet milyen mértékben terhelik.

8. §

(1) A szolgálati jelleggel 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 vezetékrendszer 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.

(3) A lakás berendezései közé tartozik: főzőkészülék, fűtőberendezés, melegvíz-ellátó berendezés, egészségügyi berendezés, szellőztető berendezés, beépített bútor, redőny, vászonroló, napvédő-függöny, lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.

9. §

(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.

(2) A bérbeadó az eredeti lakásbérleti szerződést csak abban az esetbe módosíthatja, ha a korszerűsítés következtében a lakás komfortfokozata megváltozott, és a felmerülő költségeket a bérbeadó viselte.

10. §

(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) 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 csempézett felületek
d) leázott falak esetén: hibátlan állapotban lévő falfelületek
e) parkettás szobák esetén: újra csiszolt és lakkozott felületek
f) ajtók és ablakok belső felületeinek újra mázolása
g) járólappal burkolt helyiségek esetén: hibátlan állapot
h) szőnyegpadló esetén: hibátlan állapotban kitisztítva (10 éven túli lakásbérlet megszűnése esetén a szőnyegpadló kicserélendő)
i) nyílászárók üvegfelületei: hibátlan állapotban
j) konyhai és fürdőszoba berendezések: hibátlan és üzemképes állapotban
k) villanykapcsolók, ajtó és ablakzárak: hibátlan, működőképes állapotban
l) fűtőtestek, fűtőberendezések: hibátlan, üzemképes állapotban
m) kerítések, kapuk: mázolt, karbantartott állapotban
n) kertes házak, lakások esetén: a kert gondozott állapotban.

11. §

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben - a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

12. §

A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a lakásba a házastársát, gyermekét, valamint szülőjét. Egyéb személyeknek a lakásba történő befogadásához a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulása szükséges.

13. §

(1) A szerződés megszűnik, amennyiben
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 jogviszony 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 leteltével, illetőleg feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

14. §

A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, amennyiben a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,a bérlő szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

15. §

(1) Az önkormányzati lakás lakásbérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető el.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogát a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával cserélheti el, a csereszerződést írásba kell foglalni.

16. §

(1) A lakbérek megállapításánál az Ltv-ben meghatározott módon a lakások:
a) összkomfortos,
b) komfortos kategóriákba sorolandók.

(2) A havi lakbér mértékét a lakás alapterülete és komfortfokozata után megállapított díj figyelembe vétele mellett kell meghatározni.

(3) 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 külön szolgáltatások megfizetésének módját a lakásbérleti szerződésben kell rögzíteni.

(4) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások díját egy összegben, legkésőbb a tárgyhó 20. napjáig köteles a bérbeadó, illetve a szolgáltató számlája alapján, megfizetni.

17. §

(1) A rendelet 1. mellékletét képezi az önkormányzat bérbeadás útján hasznosítható helyiségeinek nyilvántartása.

(2) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályáztatás útján történik. Kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.

(3) A helyiségek bérleti díját, a helyiségtípusra érvényes mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(4) A helyiségbérletre való jogosultság elbírálására és a helyiségbérleti szerződés aláírására a polgármester jogosult.

(5) A helyiségbérleti szerződés határozott, illetve határozatlan időtartamra is köthető.

18. §

(1) A művelődési ház bérlője teljes anyagi felelősséggel veszi át és adja át a művelődési ház berendezéseit és bútorait.

(2) Az esetlegesen bekövetkezett kár fedezetére előzetesen 50 000.- Ft biztosíték megfizetése kötelező.

(3) Amennyiben az esetlegesen okozott kár meghaladja az 50 000 Ft-ot, a bérlő haladéktalanul köteles megtéríteni a kár teljes összegét.

(4) A biztosíték befizetési és elszámolási szabályait megállapodásban kell rögzíteni, melyet a bérlő aláírásával elfogad és a polgármester jóváhagy.

19. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítését az önkormányzat a bérlő kérelmére,a bérbeadó kezdeményezésére végezheti el.

20. §

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:a bérlőt,a bérlőtársakat egyenlő arányban,a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,az a)-c) pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

21. §

Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást az Ltv. alapján az arra jogosult vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen: az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítása óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata figyelembe vételével, ingatlanforgalmi szakértő bevonásával kell megállapítani.

22. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítését az önkormányzat a bérbeadó kezdeményezésére végzi el.

(2) A helyiségek vételárát az önkormányzat ingatlanforgalmi szakértő bevonásával állapítja meg.

23. §

(1) Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek -a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek- elidegenítéséből származó – az Ltv. 62. § (5) bekezdése szerint csökkentett – teljes bevételét a számláját vezető pénzintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben megjelölt bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésre, továbbá új lakás építésére használhatja fel.

24. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló Csaják Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2017 (VI.28..) önkormányzati rendelete.

25. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Verebélyi Zoltán

polgármester

Csaják Község Önkormányzata

Polgár Beatrix

jegyző

1. melléklet a 10/2022. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

Csaják Község Önkormányzat tulajdonában lévő szolgálati lakások							
hrsz.	*cím:*	*szobák száma*	*alapterület (m^2)*	*komfort fokozata*	*a hozzátartozó egyéb helyiségek*	*kert*	*egyéb*
28	Kossuth L. u. 99.	2,5	66	összkomfortos	konyha, kamra, fürdő, közlekedő	van	saját udvar
28	Kossuth L. u. 99/a.	2	50	komfortos	konyha, kamra, fürdő, előszoba	van	saját udvar
28	Kossuth L. u. 99/b.	1,5	58	összkomfortos	konyha, előszoba, fürdő, kamra, pince	van	saját udvar
28	Kossuth L. u. 99/c.	2,5	60	összkomfortos	konyha, előtér, fürdő	van	saját udvar
252	Vasút u. 4.	3	100	összkomfortos	étkező, konyha, fürdő, külön wc, kamra, közlekedő, alagsori helyiség	van	saját udvar
464	Kossuth L. u. 92.	2	58	összkomfortos	konyha, kamra, fürdő, külön wc, előszoba	nincs	közös udvar
464	Kossuth L. u. 92/a.	1,5	38	összkomfortos	főzőhelyiség, fürdő, előszoba	nincs	közös udvar
488	Kossuth L. u. 96.	2	70	összkomfortos	konyha, fürdő, kamra, pince, előszoba	nincs	saját udvar

2. melléklet a 10/2022. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

Lakásbérleti díj	**Ft/m²**
KOMFORTFOKOZAT/LAKÁS JELLEGE **SZOLGÁLATI LAKÁS**	
összkomfortos	350,-
komfortos	280,-
Helyiségbérleti díjak:	**Ft/alkalom**
Művelődési Ház (Kossuth Lajos utca. 72.)	
Kisterem	6.000,-
Nagyterem	10.000,-
Családi rendezvények, zenés táncos rendezvények esetén	40 000,-

LAKÁSBÉRLETISZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Csaják Község Önkormányzata**, 8163 Csaják, Petőfi u. 1. (képviseli: Verebélyi Zoltán polgármester), mint **bérbeadó**,
másrészről..... (szül. hely....., idő:.....) , mint **bérlő** között az alábbiak szerint:

1.

Felek megállapítják, hogy a **Csaják, ...** szám alatti szolgálati lakás Csaják Község Önkormányzat tulajdonát képezi.
A lakás komfortfokozata: .....
Helyiségei: .....
A lakás alapterülete: ..... m^2
Beépített bútorok, egyéb berendezések: .....

2.

Felek a jelen lakásbérleti szerződést **20..... év ..... hó ..... napjától bérlő ..... történő foglalkoztatásának idejére kötik meg Csaják Község Önkormányzat Képviselő-testületének ...../20...(.....) önkormányzati határozata alapján.**
A bérbeadó a lakást 20.....év .....hó ..... napjától kezdődően adja a bérlő használatába, egyúttal a lakás kulcsát (..... db) is átadja.

3.
A bérlő a bérbeadás hónapjától kezdődően tartozik a bérbeadónak lakbért fizetni.
A lakbér mértéke: .....- Ft/m2/hó
A lakás havi lakbére: .....**- Ft/hó.**

4.

A közműköltségek (villany, gáz, víz, csatorna, szemétszállítás, kábel tv, internet, kéményseprő-ipari szolgáltatás, stb.) megfizetése a bérlőt terhelik.

5.

A lakbért és a közüzemi díjakat a bérlő köteles ..... napjáig az önkormányzat részére, a szolgáltatók részére pedig a számlán feltüntetett fizetési határidőig megfizetni.

6.
A lakásnál felszerelt mérőórák száma, órák állása:

óra gyári száma:		állása:	

7.

A bérlő a lakást rendeltetésszerűen a szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatja.

8.

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti.
A bérlő a lakásba való bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

9.

A bérlő lakáson belüli karbantartási kötelezettsége az alábbiakra terjed ki:
A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról.

A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval történt kölcsönös megállapodás alapján jogosult.

10. A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulás nélkül is befogadhatja a lakásba a házastársát, gyermekét. Más személynek a lakásba történő befogadásához Csajág Község Önkormányzat Képviselő-testületének írásbeli hozzájárulása szükséges.
11. A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, amennyiben - 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 a 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, - a lakbért és a közüzemi díjak befizetését igazoló dokumentumokat a megadott határnapig nem mutatja be.
12. A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnése után másik lakásra nem tarthat igényt, elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni.
13. A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnését követően 30 napon belül a lakást – külön megállapodás hiányában – tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
Felek jelen lakásbérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás után a mai napon aláírták.
Csajág, 20……év…..hó……..nap

…….. Verebélyi Zoltán polgármester	…….. …… bérlő
Előttünk, mint tanúk előtt:	
Név……	Név……
Lakcím:……..	Lakcím:……..
SZIG:……	SZIG:……
Aláírás:……..	Aláírás:……..

Végső előterjesztői indokolás

Csaják Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. évben alkotott rendeletet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, melyet összesen három alkalommal módosított azóta. A rendelet 2. mellékletében kerültek megállapításra a bérleti díjak, a 2. melléklet 2018. évben volt utoljára módosítva.

A képviselő-testület elhatározta a bérleti díjak emelését. Jogszabályi megfelelés miatt és mivel az önkormányzat már nem rendelkezik szociális bérlakással, ezért a 9/2017. (VI.28.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése és a 2023. január 1-jén hatályba lépő új rendelet elfogadása szükséges.