

**Táska Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (X. 2.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és bérleti díjainak mértékéről**

Táska Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és a lakbérek mértékéről az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakás céljára szolgáló ingatlanra, (továbbiakban: önkormányzati lakás), az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, épületekre, valamint a közösségi színterekre.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

(1) Az Önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(2) Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadó részről a polgármester határozza meg.

(3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel az Önkormányzat Hivatalához kell benyújtani.

4. §

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

(2) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. §

Az önkormányzati lakásokat:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci viszonyok figyelembevételével,
- c) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén, piaci viszonyok figyelembevételével, lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §

(1) A Képviselő-testület önkormányzati szolgálati lakásoknak minősíti a 8696 Táska Rákóczi Ferenc utca 1. (296 hrsz) szám alatti ingatlanban kialakított lakást.

(2) A szolgálati lakás, nem szolgálati lakás célú hasznosítása kizárólag piaci alapon történhet.

(3) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat hivatalával köztisztviselői, vagy az önkormányzatnál, illetve intézményeivel közalkalmazotti jogviszonyban áll.

(4) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(5) Az önkormányzat működése szempontjából fontos üres státuszok betöltéséhez a szolgálati lakás biztosításának lehetősége a pályázó számára felajánlható.

(6) A szolgálati lakás iránti kérelem teljesítésénél előnyt jelent, ha a szolgálati lakásra jogosult

- a) településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,
- b) a közfeladat ellátása hatékonyabbá válik,
- c) hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban és a lakhatása nem megoldott.

(7) A (4) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(8) Amennyiben a (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnése esetén a lakás további szolgálati lakásként történő hasznosítására nincs szükség a bérleti jogviszony piaci alapúvá minősíthető át a bérlő kérésére. A jogcím változását új szerződésben kell rögzíteni, az új feltételek lefektetésével.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással, piaci viszonyok figyelembevételével

7. §

(1) Önkormányzati lakás, piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor bérleti szerződés esetileg meghatározott időre köthető. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelmére a lakásbérleti szerződés ismételen megköthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell az Önkormányzat Hivatalához benyújtani.

A pályázati eljárás szabályai

8. §

(1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat honlapján és ki kell függeszteni az Önkormányzati Hivatal folyosóján lévő hirdető táblán.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c) a lakbér összegét,
- d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

A bérlőtársi szerződés

9. §

(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 gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
- b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

(3) Bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

A bérlemény ellenőrzése

10. §

A bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a lakást, illetve a nem lakáscéljára szolgáló helyiség rendeltetésszerű használatát ellenőrizni.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz, bejelentkezéshez

11. §

(1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén) és annak házastársán, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell az Önkormányzat Hivatalánál benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4) A bérelt lakásba állandó lakcímet és tartózkodási helyet csak a polgármester személyenkénti írásos hozzájárulásával lehet létesíteni.

A lakbér mértéke

12. §

(1) Szolgálati lakás esetén fizetendő lakbér mértéke 500 Ft/m²/hó.

(2) Egyéb önkormányzati lakás vagy a szolgálati lakás piaci hasznosítása esetén a fizetendő lakbér: 1.500 Ft/m²/hó.

(3) Az (1) - (2) bekezdésben meghatározott árak bruttó összegben értendők.

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

A bérlő által fizetendő lakbér

13. §

(1) A bérlő a (2) bekezdésében foglaltak kivételével a jelen rendelet 12. §-a szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(2) A polgármester a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások bérleti díját, a munkáltatói jogkört gyakorló javaslatára - különösen méltányolható esetben - nulla forintban is meghatározhatja.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője a tárgyhavi lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni számla alapján, banki átutalással, illetve a szerződésben rögzítettek alapján.

A lakásbérlet megszűnése

14. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a)* a határozott időre kötött szerződés, hosszabbítás nélkül lejár,
- b)* a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- c)* a lakás megsemmisül,
- d)* az arra jogosult felmond,
- e)* a bérlő halálával,
- f)* a bérlőt a Magyarország területéről kiutasították,
- g)* a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h)* a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

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

(3) Az önkormányzat bérleti jogviszonyt megszünteti, ha a bérlő díjhátraléka a három havi összeget eléri.

(4) A bérleti jogviszony megszűnését követően az állandó lakcímre történő bejelentkezést meg kell szüntetni. Amennyiben a bérlő a lakásból nem jelentkezik ki az önkormányzat 3 hónap eltelte után lakcím fiktiválási eljárást indít.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

15. §

(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 az (1) bekezdésben foglalt lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 6 hónapjában a piaci lakbér mértékének dupláját, a 7. hónaptól a piaci lakbér mértékének háromszoros mértékű használati díjat köteles fizetni.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve területek bérleti és igénybevételi díjai

16. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiség és az egyéb önkormányzati területek bérleti díja 1.000 Ft/m²/hó.

(2) Nem lakáscélú helyiségek, közösségi terek:

- a) Irodahelyiség: 8696 Táska Fő tér 3.
- b) Kultúrház: 8696 Táska, Arany János utca 2. Kultúr terem
- c) Közösségi tér: 8696 Táska

(3) A nem lakás céljára szolgáló iroda helyiség hosszú távú (1 évet meghaladó) bérleti díja:

- a) bérleti díja: 40.000 Ft/hó rezsivel együtt.
- b) kaució: 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.
- c) rövidtávú bérleti díjra vonatkozó díjak megegyeznek a közösségi terek eseti igénybevételének díjával.

(4) Az önkormányzati tulajdonú közösségi terek **eseti** igénybevételi díja:

- a) Kultúrház és helyiségeinek bérleti díja 30.000 Ft/nap/helyiség,
- b) Közösségi tér bérleti díja 40.000 Ft/nap/helyiség,
- c) a Kultúrház helyiségei és mellékhelyiségei használatáért, valamint a Közösségi tér használatáért bruttó 10.000 Ft kauciót kell fizetni.
- d) Az a)-c) pontokban meghatározott bérleti díjak összegétől a képviselő-testület egyedi méltánylást érdemlő esetben eltérhet.

(5) Az igénybevételi szándékot a tényleges igénybevétel előtt legalább 8 nappal kell írásban bejelenteni az önkormányzat hivatalánál.

- a) Az igénybevételt a polgármester engedélyezi, amely az írásos igénybevételi kérelem aláírásával történik.
- b) Ezen bekezdésben szabályozott díjakat és kauciót a tényleges igénybevétel megkezdését legkésőbb 72 órával megelőzően kell az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11743026-15400750 számú költségvetési számlájára megfizetni.

- c) Az igénylő személy, szervezet, illetve csoport a tényleges igénybevétel megkezdését legkésőbb 72 órával megelőzően köteles teljes, az esetleges vagyoni és nem vagyoni károkozásra és személyi sérülésekre vonatkozó felelősség vállaló nyilatkozatot, valamint az önkormányzat képviselőjének jelenlétében átadás-átvételi jegyzőkönyvet aláírni. Ezek hiányában az igénybevétel nem engedélyezhető.
- d) A kaució visszatérítésére az igénylő személy, szervezet, illetve csoport részére az igénybevételt követően kerülhet sor, amennyiben az önkormányzat képviselője részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, hitelt érdemlően igazolják, hogy a kibérelt helyiségeiben és mellékhelyiségeiben, valamint azok tartozékaiban és berendezéseiben vagyoni károkozás nem történt és azok hiánytalanul megvannak.

(6) A helyiségek igénybevételi díjai alól az igénylő személy, szervezet, illetve csoport részére a polgármester esetileg, legfeljebb évente két alkalommal mentességet biztosíthat, vagy a bérleti díjból engedményt adhat. A kérelmeket írásban a polgármesternél kell kezdeményezni az igénybevétel napját megelőző 8. napig.

(7) Bérleti díjmentesség illeti meg azt a személyt, szervezetet vagy csoportot, amely a helyiséget a település állampolgárai számára szervez ingyenes programot, eseményt.

17. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos jogokat a képviselő-testület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni.

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

(3) A rendelet hatálybalépésekor érvényes bérleti jogviszonyok érvényben maradnak, de 90 napon belül felülvizsgálatra kerülnek.

(4) A bérleti díj legkisebb mértékét e rendelet határozza meg. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(5) 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 február 28-ig közölni kell.

(6) 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.

(7) 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.

Közös szabályok

18. §

(1) A bérleti jogviszony létrehozásakor a közüzemi szerződések felek megegyezése alapján a bérlő nevére átírhatók.

(2) Az átírássra nem kerülő közüzemi díjakat az Önkormányzat hivatala havi rendszerességgel a bérlő számára továbbszámlázza.

19. §

Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje tilos.

20. §

(1) Bármely bérlemény karbantartása a bérlő, felújítása - eltérő megállapodás hiányában - a bérbeadó kötelessége.

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

(3) A bérleti jogviszony létesítésekor és megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek melléklete a bérleménnyel kapcsolatos leltár.

(4) A bérleti jogviszony megszűnésekor készített jegyzőkönyv tartalmazza a bérbeadáskori állapotától való eltéréseket.

A kaució

21. §

(1) A kaució arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén a lakás elhagyásakor fennálló tényleges közüzemi tartozásoknak és a szükséges karbantartási munkálatoknak részben, vagy egészben fedezetül szolgáljon.

(2) A bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázatok kiírásakor a képviselő-testület eseteként dönt kaució kikötéséről, annak mértékéről.

(3) A kaucióval a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni, a fel nem használt összeget a volt bérlőnek vissza kell fizetni.

Lakások és helyiségek elidegenítésének általános szabályai

22. §

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

(2) Az elidegenítéssel kapcsolatos szabályokat az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak határozzák meg.

Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésének különös szabályai

23. §

(1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értékének 100%-a,
- b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 10% vételárengedmény adható, melyről a képviselő-testület dönt,

- c) a vevő kérelmére részletfizetési kedvezményt lehet biztosítani,
- d) a részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 30%-át egy összegben kell megfizetni,
- e) a részletfizetés időtartama legfeljebb 5 év,
- f) a szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamat kétszerese a futamidő teljes időtartama alatt, a törlesztő részleteket havi egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a részletfizetéssel történő ingatlan értékesítésére kamatmentesség nem állapítható meg.

(3) Részletfizetés esetén a három havi részlet elmaradásakor a teljes összeg esedékessé válik.

24. §

(1) Amennyiben a bérlő a lakáson a bérbeadó előzetes hozzájárulásával saját költségén értéknövelő beruházást végzett, az Ltv. 52. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell azzal, hogy az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy az önkormányzat által megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani.

(2) Az előzetes hozzájárulás nélküli értéknövelő beruházás megtérítéséről a képviselő-testület dönt.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

25. §

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.

26. §

Ez a rendelet 2024. október 2-án lép hatályba.


.....
Gadányi Albert polgármester




.....
Lakics Hajnalka jegyző

A rendelet kihirdetve 2024. október 2-án.




.....
Lakics Hajnalka jegyző

1. melléklet a 6/2024. (X. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet megalkotásának oka, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő szolgálati lakás és helyiségek, közösségi terek bérbeadásának szabályait lefektesse.