

**Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakás és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról**

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Kuncsorba Községi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. A lakás bérbeadásának feltételei

2. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakást szolgálati lakásként lehet bérbe adni.
(2) Szolgálati jelleggel bérbe adható lakás: 5412 Kuncsorba, Dózsa György út 49/b. hrsz: 288/2. Alapterülete: 120m², Bérleti díj: 5.000.-Ft/hó

3. §

- (1) Szolgálati lakás igénylésére jogosultak, az alábbi jogosultsági sorrendben akkor jelölhető ki, ha az
- a) önkormányzattal,
 - b) önkormányzati fenntartású költségvetési szervvel,
 - c) Kuncsorba Községi Önkormányzat tagságával működő önkormányzati társulás által fenntartott intézménnyel,
 - d) önkormányzati tulajdonosi részesedéssel működő gazdasági társasággal, Kuncsorbán működő állami fenntartású oktatási-nevelési intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban állnak, valamint
 - e) Kuncsorba Községi Önkormányzat kötelező feladatellátásában személyesen közreműködő személy.
- (2) Szolgálati lakásként bérbe adott lakás bérlőjévé a kérelmező akkor jelölhető ki,
- a) ha neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Kuncsorba község közigazgatási területén
 - aa) lakástulajdona,
 - ab) állandó lakáshasználati joga,

- ac) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,
- c) akinek korábbi lakásbérleti szerződését az Önkormányzat az Lt. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján, öt éven belül nem mondta fel.

(3) A bérlő kijelöléséről a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság dönt.

4. §

A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak számla ellenében megfizetni.

5. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni.
- (2) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglaltak teljesítését egy naptári évben legalább egy alkalommal ellenőrzi.

3. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

6. §

- (1) Bérlőtársi szerződés a bérlő és a leendő bérlőtárs – lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – közös kérelmére köthető. A szerződést a kérelmező felek, és a bérbeadó kötik.
- (2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – feleljen meg a bérlőre a bérbeadás feltételeként meghatározottaknak.
- (3) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

4. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

7. §

- (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A felmerülő költségeket a bérbeadó ebben az esetben számla ellenében megtéríti a bérlőnek.
- (3) A bérbeadó gondoskodik

- a) az épület karbantartásáról
- b) Az épület központ berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(4) Az épület és a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - a (3) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek a bérlet - illetve a bérletet a lakás hasznos alapterületének arányában - terhelik, melyet saját maguk kötelesek elvégezni, vagy elvégeztetni.

(5) Amennyiben a bérlet a bérbeadótól a lakásbérleti szerződésben átvállalja a bérbeadót terhelő kötelezettség teljesítését a vállalt kötelezettség teljesítésének megfelelő összegben, lakbérmérséklésre tarthat igényt.

(6) A lakásbérleti jogviszony keretében a karbantartással kapcsolatos költségek a bérlet, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(7) A bérbeadó és a bérlet megállapodhatnak, hogy a bérlet a lakást átalakítja, korszerűsíti. Az erről szóló megállapodást írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, a befejezés határidejét, a költségeit és azok megfizetésének feltételeit, és módját. A munkák elvégzésének költségei a (8) bekezdésben foglaltak kivételével a bérlet terhelik.

(8) Amennyiben a (7) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is nő, a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

(9) Amennyiben a bérbeadó és a bérlet megállapodnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlet köteles a bérbeadó részére a megállapodás szerinti időpontban, de legkésőbb 30 napon belül megtéríteni.

(10) A bérbeadás e §-ban meghatározott feltételeinek meghatározása a polgármester hatáskörébe tartozik.

5. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

8. §

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított négy hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 150 %-a, a bérleti díj 100%, ha a bérlet igazolja, hogy közüzemi tartozása nincs.

6. A bérlet által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

9. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt - házastársa, gyermeke, örökbefogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint az örökbefogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását akkor tagadja meg, ha a befogadni kívánt személlyel a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondta, mert

(a) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattal, a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsított;

b) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az Önkormányzattól bérelt lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálták, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használták.

(4) Az bérbeadó hozzájárulásának megadásáról a polgármester dönt.

7. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

10. §

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérlő kisebb alapterületű lakást vesz helyette bérbe, és megfelel – a bérleti jogviszony jellegétől függően – a bérbeadás feltételének.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

8. A cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

11. §

(1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést úgy is felmondhatja, hogy cserelakást ajánl fel.

(2) A bérbeadó a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha

a) a bérlő lakhatása biztosított,

b) és nincs azonos komfortfokozatú és legalább ugyanakkora alapterületű önkormányzati bérlakás, mely cserelakásként megfelelő.

(3) A pénzbeli térítés mértéke a lakóingatlan forgalmi értékének 10%-a.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltak vonatkozásában az új bérlőt úgy kell tekinteni, mintha az eredeti lakásbérleti szerződést is vele kötötte volna a bérbeadó.

5) A bérleti jogviszony folytatásáról a polgármester dönt.

9. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

12. §

A bérbeadó a bérelt lakás egy részének albérletbe adásához akkor járulhat hozzá, ha az albérlőként szerződni kívánó féllel szemben nem állnak fenn a befogadást kizáró körülmények, a lakásban lakókra személyenként legalább 12 m² alapterület jut, és az albérleti szerződés tartalmazza:

- a) hogy az albérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén,
- b) az albérlő kezesi kötelezettséget vállal az üzemeltetés költségeinek megtérítésére,
- c) a kizárólagosan használt lakóhelyiség számát, megnevezését, alapterületét.

10. Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételei

13. §

(1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget – a (2) bekezdés kivételével - csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Nem kell pályázattal a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét kijelölni, ha a bérbeadó a helyiséget ideiglenesen annak helyreállítása, felújítása, életveszély elhárítása érdekében kiürítette, de a kiürítés okának megszűnte után az eredeti hasznosításra vissza adja a bérlőnek.

14. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell legalább:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés lehetséges időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, és azok elvégzésének határidejét, az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e) pályázni jogosultak körét,
- f) a fizetendő bér minimális mértékét,
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét.

(2) A pályázati hirdetményt az önkormányzat honlapján és az önkormányzati hirdetőtáblákon közzé kell tenni legalább 5 napra.

15. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét,
- b) a helyiségben végezni kívánt tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti díj mértékét,
- d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn, és ennek alátámasztására nemleges adóigazolást mutat be,
- e) a nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) A pályázatokat a kitűzött határidő leteltekor 5 munkanapon belül értékelni kell.

(3) Nem lehet bérleti szerződést kötni azzal az ajánlattevővel, akinek

- a) öt éven belül önkormányzati helyiségre fennállott bérleti szerződését szerződésszegés miatt a bérbeadó felmondta, vagy
- b) az önkormányzattal szemben tartozása áll fenn.

16. §

(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

(2) A pályázók közül azzal kell a szerződést megkötni, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

(3) A pályázat nyertese a bérbeadóval 10 napon belül bérleti szerződést köteles aláírni, valamint a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a helyiséget birtokba venni.

(4) A (3) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása esetén a bérbeadó 5 nap határidő tűzésével írásban nyilatkoztatja a pályázót, hogy kéri-e a helyiség biztosítását vagy a szerződéskötéstől eláll. Amennyiben a határidőben a pályázat nyertese nem válaszol, úgy azt a szerződéstől való elállásnak kell tekinteni.

(5) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a második legkedvezőbb ajánlattevővel kell a bérleti szerződést megkötni.

17. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzatot (portát), védő (előtető) biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

e) az épület ,továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

18. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási, illetve a bérbeadó hozzájárulásával átalakított, felújított állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

19. §

A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadására akkor adhat hozzájárulást, ha:

- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
- b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
- c) a befogadás nem további bérbeadásra, albérletbe adásra vagy egyéb módon használatába adásra irányul.

20. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő tevékenysége jogszabályba ütközik.

11. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei

21. §

(1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakásra a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás vételárát - ha a lakást az (1) bekezdésben meghatározott személy (a továbbiakban: vevő) vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
 - e) a lakottság ténye
- figyelembevételével, az ingatlanforgalmi értékbecslő által készített becslés szerinti összegben kell megállapítani.

(3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

(4) A vevőt a (2) és (3) bekezdés alkalmazásával megállapított vételárból 10% kedvezmény illeti meg.

(5) A vevő részére - kérelmére - legalább 15, más jogosult esetében 5 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(6) Ha a vevő részletfizetést kér, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár húsz százalékanak egy összegben való megfizetését kell kikötni. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(7) A fennmaradó vételárra kamatot az Önkormányzat nem köt ki.

(8) Az elővásárlási jog gyakorlásához az önkormányzat az ajánlatában számszerűen határozza meg a vételár és a kedvezmények, valamint a részletfizetés esetén a havi részlet összegét a (2)-(7) bekezdésekben foglaltak alapján. Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap.

12. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése

22. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése pályázat útján történhet a vagyongazdálkodás szabályait megállapító önkormányzati rendelet alkalmazásával.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a bérlet elővásárlási jog illeti meg.

23. §

A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

24. §

(1) A vevő a vételárat részletekben is kifizetheti. A részletfizetés időtartama legfeljebb 3 év.

(2) Részletfizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamatot kell felszámolni.

13. A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

25. §

(1) Az Önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételeket a településrendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, az önkormányzati bérlakás- és helyiségállomány növelésére, állaguk javítására használja fel.

(2) A felhasználásra a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet szabályait kell alkalmazni.

14. Módosuló jogszabály

26. §

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 13/2020. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése 14-17 pontokkal egészül ki:

„14. dönt az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának folytatásáról”

15. Dönt a helyiségek, bérlőjének kijelöléséről,

16. Dönt a lakásbérlet esetén más személy befogadásához való hozzájárulásról.

17. Meghatározza a bérlemény felújítására vonatkozó megállapodás feltételeit a bérlővel.”

27. §

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 13/2020. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

” (2) A bizottság dönt

a) a Bursa Hungarica pályázatokról,

b) a szolgálati lakás bérlőjének kijelöléséről.”

15. Az Európai Unió jogának való megfelelés

28. §

A rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban a munkavállalók közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletében, valamint a szociális biztonsági rendszereknek a közösségen belül mozgó munkavállalókra, önálló vállalkozókra és családtagjaikra történő alkalmazásáról szóló 1408/71/EGK tanácsi rendeletben meghatározottakkal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.


16. Záró rendelkezések

29. §


(1) A rendelet 2021. november 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 10/2004.(IV.30.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről.


Stassné Ullár Hajnalka
polgármester


Dr. Varga Zsolt
jegyző

A rendeletet kihirdettem:
Kuncsorba, 2021. október 29.


Dr. Varga Zsolt
jegyző

1.melléklet a 11/2021.(X. 29.) önkormányzati rendelethez

1. táblázat

Az önkormányzat tulajdonában és kezelésében álló helyiségek

Hrsz.	Lakás címe	Hasznos alapterület	A helyiség jellege
184	Kuncsorba, Dózsa György út 26	25	posta
1/6	Kuncsorba, Gépállomás utca 1/6	25	gazdasági épület
241	Kuncsorba, Dózsa György út 47	572	általános iskola

2. táblázat

A Csorba Mikro Térségi Szociális Alapszolgáltatási Központ kezelésében álló helyiség

Hrsz.	Lakás címe	Hasznos alapterület	A helyiség jellege
208	Kuncsorba, Dózsa György út 35.	17,6	patika