

HÍRDETMÉNYKÉNT KIFÜGGESZTVE
2008. év IV. hó 28. naptól
2008. év VI. hó 28. napig
jegyző



EGYSÉGES SZERKEZET

**Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2018. (IV. 27.) számú önkormányzati rendeletével módosított
17/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva, Csobánka Község Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint lakásgazdálkodás szabályairól a következő rendeletet alkotja.

I. Fejezet: A rendelet hatálya és célja

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Csobánka község valamennyi önkormányzati tulajdonú lakására és az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint az Önkormányzat által bérelt olyan helyiségekre, amelyek további bérbe adását annak tulajdonosa engedélyezte.

2. A rendelet célja, tulajdonosi jogok gyakorlása

2. §

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja az e rendeletben foglaltak szerint. A bérbeadási jogokat átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.
- (2) Az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) látja el. Az Önkormányzat Képviselő-testülete az elidegenítéssel kapcsolatos feladatok ellátásával – külön megállapodással – más szervezetet is megbízhat.
- (3) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) és az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

II. Fejezet: A lakások és helyiségek típusai, a vagyonhasznosítás formái

3. A lakások és helyiségek típusai

3. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat az e rendelet 1. melléklete, az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségeket az e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

4. A vagyonhasznosítás formái

4. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások (a továbbiakban: bérlakás) és önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek (a továbbiakban: nem lakáscélú helyiségek) hasznosításának elsődleges formája a bérbeadás, másodlagos formája az elidegenítés.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú intézmények helyiségeinek hasznosítása az intézményi szervezeti és működési szabályzatában, valamint használati szabályzatában foglalt előírások szerint történik.

III. Fejezet: Az önkormányzati tulajdonú bérlakások

5. Bérbeadására vonatkozó szabályok

5. §

- (1) A bérlakást üzleti alapon lehet hasznosítani.
- (2) A bérbeadás mindig határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig, illetve határozatlan időre történhet.
- (3) A bérlakás bérletére benyújtott pályázattal az igénylő köteles saját, valamint vele együtt élő vagy együtt költöző személyi adatait, lakcímét közölni. A személyes adatok a bérleti szerződés megkötéséhez használhatók fel, a Lakástörvény szerinti további felhasználáson túl az adatokat kiadni, más célra felhasználni nem lehet.

6. §

- (1) A bérlakás üzleti alapon, pályázat útján adható bérbe. A pályázat kiírásáról – a lakás megüresedése esetén – a polgármester gondoskodik, a pályázatokat a polgármesterhez címezve kell benyújtani.
- (2) Előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki:
 - a) az e rendelettel megállapított bérleti díj legalább ötszörösét kaucióként egy összegben előre megfizeti,
 - b) a bérlakás vagy annak egy részének felújítását saját költségére vállalja,
 - c) az önkormányzati intézményekben jogviszonyban álló dolgozót.
- (3) A beérkező pályázatokat a Hivatal az e rendeletben foglaltak szerint rangsorolva terjeszti a polgármester elé, aki dönt a bérlő kijelöléséről. A bérleti szerződést a pályázat nyertesével az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg.
- (4) A bérlakás elidegenítése a bentlakó bérlő javára csak a Képviselő-testület minősített többséget igénylő határozata alapján és csak értékbecslő által megállapított forgalmi értéken történhet.

6. A bérleti szerződés tartalma

7. §

- (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) a szerződő felek megnevezését és címét,
 - b) a bérlet jogcímét,
 - c) a bérlakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó – lakáson kívüli – helyiségeinek, valamint a közös használatra szolgáló helyiségeknek a felsorolását,
 - d) a lakás egyéb lényeges adatait, a bérlet lényeges feltételeit,
 - e) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
 - f) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait,
 - g) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel, továbbá a bérlő lakáshasználatával kapcsolatos az e rendeletben részletezett feladatait, jogait és kötelezettségeit ideértve a bérbeadói hozzájáruláshoz kötött bérlői intézkedéseket, továbbá azok e rendelet szerinti tilalmait,
 - h) a lakbér mértékét, a megváltoztatására vonatkozó szabályokat,
 - i) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit,
 - j) a bérbeadói felmondás egyéb lényeges szabályait,
 - k) a felek egyéb – az e rendelet és a Lakástörvény előírásai alapján létrejött – megállapodásait.
- (2) A lakbér megfizetésére a bérbeadó legfeljebb 2 hónapra adhat haladékot, részletfizetés csak a hátraléokra engedélyezhető, maximum 1 éves időtartamra.

7. A lakás birtokba adása, lakás visszaadása

8. §

- (1) Bérleti szerződés aláírását követően három munkanapon belül a bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlő részére birtokba adni.
- (2) Ha a bérlő a bérlakás átadásakor vállalja, hogy a bérlakást rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá, abban az esetben a felmerült költségeit egy összegben vagy bérbeszámítás útján kell megtéríteni.
- (3) A bérlakás – Bérlő részére történő – átadásakor (birtokba adás) jegyzőkönyvet kell felvenni, rögzítve abban az e § (4) bekezdésében foglaltakat. A birtokba adásról készített jegyzőkönyvet a bérbeadó és a bérlő írja alá. A bérbeadó a bérlakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő által a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente a helyszínen ellenőrzi. Az ellenőrzést a vagyronkezelői feladatokat ellátó Hivatal pénzügyi csoportja végzi.
- (4) A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:
 - a) a bérlakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
 - b) a bérlakás berendezések és tartozékok leltárát, állapotát, közüzemi órák állását,
 - c) a közös udvar, kert használata esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
 - d) a bérlakás rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által vállalt feladatok rögzítését, és a költségek bérbeadó által vállalt megtérítésének módját és feltételeit,
 - e) az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő - a törvényben nem szabályozott - bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és jogosultságokat, ideértve a kárveszély viselés felelősségét is.
- (5) Közös udvar, kert használata esetén a birtokba adáshoz a többi bérlőt is meg kell hívni.

- (6) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérlakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelőnek visszaadni. A bérlakás átadásakor, valamint átvételekor (leadásakor) a lakás berendezéséről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés és az annak megszüntetéséről szóló megállapodás kötelező mellékletét képezi.

8. A bérbeadó és a bérlő kötelezettségei

9. §

A bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit a Lakástörvény rögzíti.

9. A lakás átalakítása, korszerűsítése

10. §

- (1) A bérbeadó – a bérlő erre irányuló kérelmére – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő saját költségére a bérlakást átalakítsa, korszerűsítse, és annak költségeit, továbbá a költségek bérbeadó által e jogcímen elismert részét bérbeszámítás útján lelakja.
- (2) A bérbeadó hozzájárulását csak az általa – a munkálatok jellegétől függően – bekért műszaki leírás és tervdokumentáció ismeretében, és csak akkor adhatja meg, ha a benyújtott tervek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelnek. A hozzájárulás megadásával egyidejűleg felek megállapodást kötnek a költségek bérbeszámítás útján történő megosztásáról („betudás” a bérleti díjba). Ennek során a bérbeadó csak a bérlakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételéhez szükséges mértékű költségek megtérítését vállalhatja.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdés szerinti munkálatokat bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély(ek) nélkül végzi el, költségei részleges megtérítésére sem tarthat igényt, és a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot – saját költségén történő – helyreállítására.
- (4) Ha a bérbeadó a (2) bekezdés szerint hozzá benyújtott dokumentumok alapján 60 napon belül nem nyilatkozik, úgy hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

10. Társbérlet tilalma

11. §

A bérlakásokra társbérlet nem létesíthető.

11. Befogadás az önkormányzati bérlakásba

12. §

- (1) A bérlő a bérlakásba más személyt – kiskorú gyermeke, valamint az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérbeadó - a bérlő írásban indokolt kérelmére és annak írásos befogadói nyilatkozata alapján – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő más személyt is befogadjon a bérlakásba. A bérlő befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmében meg kell jelölni a befogadni kívánt személlyel fennálló esetleges rokoni kapcsolatot, a befogadandó (kérelem

benyújtásakor) bejelentett lakcímét, illetve a befogadni kívánt személy tulajdonában vagy használatában lévő ingatlan(ok) adatait.

- (3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése vagy megszüntetése esetén az általa befogadott személy elhelyezési igény és kártalanítás nélkül köteles a lakásból (a volt bérlővel egyidejűleg) harminc napon belül kiköltözni, illetve a bérlő halála esetén harminc napon belül a lakást elhagyni.
- (4) A bérbeadói hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadni kívánt személy az e §-ban foglalt feltételeket írásos nyilatkozatával tudomásul veszi.
- (5) Nem adható hozzájárulás abban az esetben, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, illetve az indok nem valós, vagy ha a befogadandó személy eddigi magatartásából nyilvánvaló, hogy a lakóközösséget zavarná, vagy a lakás állagát veszélyeztetné. Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amelynek fennállása esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.

12. Önkormányzati lakások lakbére

13. §

- (1) A bérlakások havi lakbérének összegét az e rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (2) A lakbér mértékét minden év január 1. napjától a Képviselő-testület felülvizsgálja.
- (3) A lakbér összegét módosítani kell, ha a bérlakás alapterületében vagy komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, avagy csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (4) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért a jogszabályban, illetőleg a bérleti szerződésben meghatározott díj illeti meg.
- (5) A bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokat (vízellátás, csatorna használat, gáz- és villamos energia-fogyasztás, telefon, rádió- és televízió adók vétele, szemétszállítás) a bérlő a lakbéren felül a bérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles megfizetni.

14. §

A bérleti szerződésben meghatározott berendezési tárgyak használata ingyenes, de javításuk, szükség szerinti cseréjük a bérlő feladata. A bérlakás elhagyásakor azokat - a természetes elhasználódást figyelembe véve - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérbeadónak átadni.

13. A lakáshasználati díj

15. §

- (1) A bérlakást jogcím nélkül használó a használat ellenértékeként a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat fizet.
- (2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, a kilakoltatási eljárás megindításával egyidejűleg a kétszeresére, újabb 2 hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

14. A kaució

16. §

- (1) A kaució arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén a lakás

elhagyásakor fennálló tényleges tartozásoknak (víz, villany, gáz stb.) és a szükséges karbantartási munkálatoknak részben, vagy egészben fedezetét szolgáljon.

- (2) A bérlakás bérletére benyújtott pályázattal egyidejűleg a pályázó részéről három havi kaució megfizetése szükséges.
- (3) A kaucióval a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni, és a fel nem használt összeget a volt bérlőnek vissza kell adni.

15. Lakásbérlet megszűnése

17. §

- (1) A Lakástörvényben meghatározott megszűnési formákon belül abban az esetben, ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést írásban felmondja, a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett korszerűsítés és átalakítás költségeivel a bérbeadó köteles a bérbeadó felé elszámolni.
- (2) Az elszámolás után fennmaradó összeget csak a bérlakás visszaadását követően egy összegben kell megfizetni.
- (3) A felek köthetnek olyan megállapodást is, hogy ha a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó teszi, és az ehhez szükséges összeget a kaucióból fedezi, ez esetben kifizetésre csak a két összeg különbözete kerül.

IV. Fejezet: Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek

16. A helyiségbérlet szabályai

18. §

A nem lakáscélú helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a jelen §-okban részletezett eltérésekkel kell alkalmazni.

19. §

- (1) A helyiségek bérbeadása esetén a licitálási eljárás során induló árat a Képviselő-testülete által nem lakáscéljára szolgáló helyiségekre vonatkozó határozatában megállapított havi bérleti díjat köteles fizetni.
- (2) A bérleti díj mértékét minden év január 1. napjától a Képviselő-testület felülvizsgálja.
- (3) ¹A bérleti díj mértékét a polgármester 25 %-kal csökkentheti, melyről határozat meghozatalával dönt. Több csökkentő tényező esetén a bérleti díj összege maximum 80 %-kal csökkenthető.
- (4) A bérleti díj mértékét az alábbi tényezők csökkenthetik:
 - a) a helyiség zajártalomnak kitett területen található,
 - b) a helyiség alagsorban van,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenység közérdekű célt is szolgál,
 - d) a helyiség olyan épületben található, amelyhez közös udvar tartozik.

¹ Módosítva: 10/2015. (X.30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bek. alapján Hatályos: 2015. október 31.

20. §

- (1) A megüresedett vagy újonnan létesült helyiség bérleti jogát meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki adatait,
 - b) a helyiség bérletéért a bérbeadó által megjelölt legalacsonyabb bérleti díjat,
 - c) a licitlépcsőt, ami legalább 50 Ft/m², legfeljebb azonban 150 Ft/m²,
 - d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, határidejét, a kötelezően benyújtandó dokumentumok felsorolását,
 - e) a pályázat elbírálásának időpontját.
- (2) A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján és a helyben szokásos módon legalább 15 napig kell kifüggeszteni, továbbá – amennyiben a lapzárta időpontja lehetővé teszi – a helyi lapban meg kell jelentetni.
- (3) Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiséget közérdekű célra, vagy csak határozott időre - maximum 2 évre - kívánja az önkormányzat hasznosítani. Ez esetben a benyújtott igény elbírálásáról a Képviselő-testület dönt. A határozat-hozatal minősített többséget igényel. A határozott idő lejártát követően a helyiségre ismételt pályázatot kell kiírni.

21. §

- (1) Pályázatot az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság és egyéb szervezet nyújthat be,
 - a) akinek a működéshez szükséges engedélye, cégbírósági bejegyzése megvan,
 - b) aki vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a helyiségben az igényléskor feltüntetett tevékenységi körét nem szűkíti, illetve attól csak az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával tér el.
- (2) Az Önkormányzat nevében a polgármester azzal köt bérleti szerződést, aki a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (3) Az érvényesen pályázók körében - azok részvételével - versenytárgyalást kell lefolytatni, ahol a polgármester által előzetesen meghatározott bérleti díjat a licitálás alsó határának kell tekinteni. Ez alatt a mérték alatt a helyiség-bérleti szerződés akkor sem köthető meg, ha kétszeri meghirdetés ellenére egyetlen pályázó jelentkezik csupán bérleti szándékával.

V. Fejezet: Záró rendelkezések

22. §

- (1) E rendelet 2016. január 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének Csobánka Község Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint lakásgazdálkodás szabályairól szóló 27/2011. (XI.30.) önkormányzati rendelete.

Csobánka, 2015. november 27.

Winkler Sándor Józsefné s.k.
polgármester

dr. Filó-Szentes Kinga s.k.
jegyző

Közzétételi záradék:

E rendeletet 2018. április 28. naptól közzétettem.
Csobánka, 2018. április 28.


dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

