

Kartal Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya Kartal Nagyközség Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra a tulajdoni jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (3) Az önkormányzat nevében a szerződést a polgármester írja alá.

Lakásbérlet szabályai

2. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat nevében eljáró polgármester és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre.
- (2) Az (1) bekezdésben említett szerződés határozott időre, illetve a feltétel bekövetkezéséig köthető. A szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben meg kell állapodni.

3. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást elsősorban olyan személynek kell bérbeadni, aki Kartal nagyközség területén az önkormányzat intézményeiben áll közalkalmazotti vagy köztisztviselői jogviszonyban.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti bérleti szerződés csak feltétel bekövetkezéséig, így hónapokban meghatározott időtartamra, de legfeljebb a munkaviszony fennállásának időtartamára vagy saját tulajdonú lakás tulajdonjogának megszerzéséig köthető.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás esetében a bérlő által befogadott hozzátartozó nem jogosult bérlőtársi jog megszerzésére és a bérleti jogviszony folytatására.

4. §

- (1) A 3. §. szerint bérbe nem adott lakás szociális helyzet alapján annak adható bérbe,
 - a) aki nem rendelkezik saját tulajdonú lakással,

- b) a meghirdetés időpontjában legalább 5 éve Kartal nagyközség közigazgatási területén él,
- c) a bérlő családjában az egy főre jutó havi átlagjövedelem nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

(2) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lehetőségét helyi újságban / önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláin közzé kell tenni.

(3) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a bérlő személyére – a beérkezett kérelmek alapján – a Képviselő-testület pénzügyi feladatokat ellátó állandó Bizottsága tesz javaslatot.

5. §

A lakásigény mértéke a lakásba együtt költöző hozzátartozók számától függően a következő:

- a) két személyig 1-1,5 lakószoba,
- b) három személy esetén 1,5-2 lakószoba,
- c) négy személy esetén 2-3 lakószoba,
- d) minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének alsó és felső határa.

6. §

Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

7. §

(1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti. /bérlőtársak/

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra bérlőtársi szerződés abban az esetben köthető, ha a bérlőtárs a bérlő házastársa vagy bejegyzett élettársa.

A felek jogai és kötelezettségei

8. §

(1) A lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatára alkalmas állapotban, illetve a 9. § szerint kell a bérlő részére átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

9. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Ebben az esetben írásban meg kell állapodni a felmerülő költségek megtérítéséről, mely megállapodás jelentheti azt is, hogy a bérlő ezen költségeket maga viseli

(2) Ha a felek előzetesen úgy állapodnak meg, hogy a bérlő által eszközölt beruházások költsége, vagy annak meghatározott része a bérleti díjba beszámítható, a bérlő a bérleti díj 50%-ának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek. A bérlő által eszközölt beruházás ellenértékének akár csak részleges beszámítására csak akkor van lehetőség, ha a beszámításban, és annak mértékében a felek a beruházás megkezdése előtt írásban megállapodtak.

10. §

A bérlőt terheli a lakás belső burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, és berendezéseinek felújítása, pótlása, illetve karbantartása, festése vagy cseréje, valamint a lakás gépészeti berendezéseinek karbantartása, annak költsége, szükség szerinti cseréje, illetve a bérlő által elvégzett beruházás karbantartása.

11. §

Bérlő köteles továbbá az épülethez tartozó udvart, kertet és az épület előtti közterületet tisztán tartani, annak síkosságmentesítéséről gondoskodni.

12. §

A bérlő a lakást kizárólag a bérbeadóval való előzetes írásbeli megállapodás alapján alakíthatja át, vagy korszerűsítheti. Ebben az esetben meg kell állapodni a költségek viseléséről is, mely megállapodás jelentheti azt is, hogy a bérlő ezen költségeket maga viseli

13. §

A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel a bérbeadónak visszaadni. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó ezen állapot helyreállításáról a bérlő költségére gondoskodik.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

14. §

- (1) A bérlő az általa használt lakásba a törvényben meghatározott személyek körén kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen, ugyancsak írásban benyújtott nyilatkozatára adja meg.
- (3) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

15. §

- (1) A bérlő az általa használt lakást részben vagy egészben nem adhatja albérletbe.
- (2) Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás sem részben, sem egészben nem adható albérletbe.

16. §

- (1) A bérlő az általa használt, részére bérbeadott lakásra, a lakás bérleti jogának folytatása ellenében eltartási szerződést csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával köthet.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást csak akkor adhatja meg, ha:
 - a) az eltartó nagykorú személy és igazoltan önálló jövedelemmel rendelkezik és
 - b) a bérlő életkora meghaladja a 60 évet, vagy igazoltan legalább II. csoportú rokkant és
 - c) a bérlő nyugdíja nem éri el a mindenkori minimálbér összegét.

(3) A szerződő felek az általuk kötött szerződést a hozzájárulás megadása céljából kötelesek benyújtani a bérbeadóhoz, mely a szerződés hatályba lépésének előfeltétele.

(4) A hozzájárulást vagy annak megtagadását a bérbeadó a felekkel írásban közli. A hozzájárulás megadása az eltartót tartózkodási hely létesítésére jogosítja fel a lakásban.

17. §

(1) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert:

- a) a bérbeadói hozzájárulások és nyilatkozatok megtételére
- b) a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, valamint a lakástörvény /a továbbiakban Ltv./ 26. § (6) bekezdésében foglalt felmondási okokból történő megszüntetésére.

(2) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott döntéseiről a soron következő ülésen tájékoztatja a Képviselő-testületet.

A lakásbérlet megszűnése

18. §

Határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés bármilyen okból és bármilyen módon történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

19. §

A Ltv.24. (1) bekezdés b.) pontjának alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül és a bérbeadó felmondását vonhatja maga után, ha a

- a) bérlő nem tesz eleget a használatból adódó és a bérbeadónak vagy a helyiség fenntartójának teljesítendő közüzemi díjfizetési kötelezettségének,
- b) bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére más személyt befogad, a bérleményt vagy egy részét albérletbe adja, illetve elcseréli vagy az épület szerkezetét érintő átalakítást vagy más építési engedélyhez kötött munkát végez, vagy a bérleményben felróható okból kárt okoz, és azt 30 napon belül saját költségén nem állítja helyre.

20. §

A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a bérleti jog folytatására törvény alapján jogosult személyek kivételével – a lakásra, vagy másik lakásra nem tarthat igényt.

21. §

Amennyiben a házassági bontóperben meghozott jogerős bírói döntés alapján a volt házastárs - saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül – az önkormányzati lakás elhagyására köteles, elhelyezéséről az önkormányzat nem gondoskodik.

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

22. §

- (1) A bérlő a bérbeadó részére köteles havonta a lakáshasználati jog ellenértékét –továbbiakban lakbér – megteríteni.
- (2) A lakbért a bérlő előre, de legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig a Kartali Közös Önkormányzati Hivatal által a rendelkezésére bocsátott postautalványon köteles megfizetni.
- (3) A bérlőt késedelmes lakbérfizetés esetén a Ptk-ban szabályozott mértékben késedelmi kamat megfizetése is terheli, illetve ebben az esetben a bérbeadó egyéb jogkövetkezményt is alkalmazhat vele szemben.

23. §

A lakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén 1000 Ft/m²/hó
- b) szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakás esetén 300 Ft/m²/hó.

24. §

- (1) A lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 2 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.
- (2) A lakáshasználati jog megállapításától számított 2 hónapon túl havonta automatikusan további 30%-kal emelkedik a használati díj mértéke, melynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkori bérének tízszeresét.

A helyiségbérlet szabályai

25. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb öt évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérlőnek a szerződés lejáratát követő további öt évre előbérleti jogot biztosíthat.
- (2) A helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e rendelet jelen részében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

26. §

- (1) A bérbeadó köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogát helyi újságban vagy saját honlapján meghirdetni.
- (2) A hirdetésre beérkezett igényeket a képviselő testület pénzügyi feladatokat ellátó állandó Bizottsága véleményezi.
- (3) A helyiségre a bérleti szerződést a polgármester a Képviselő-testület által javasolt személlyel köti meg.

A felek jogai és kötelezettségei

27. §

(1) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát, ez esetben a bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeszámítás engedélyezése esetén a bérlő a helyiségbérleti díj 50%-ának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

28. §

A bérbeadó nem biztosíthat bérbeszámítást a bérlőnek az alábbi munkák elvégzése címén:

- a) a helyiség festése, burkolatainak cseréje,
- b) a portál átalakítása, kialakítása a bérlő tevékenysége érdekében,
- c) a bérlő kizárólagos használatában lévő központi berendezések vagy egyéb fejlesztések létesítése és karbantartása,
- d) a helyiségnek az épület szerkezetét nem érintő kialakítása, berendezése a bérlő tevékenységéhez szükséges mértékben,
- e) a helyiség állagának fenntartása, megóvása érdekében szükséges munkálatok.

29. §

(1) A helyiség bérleti díját az önkormányzat esetenként, határozatban állapítja meg.

(2) A Képviselő-testület minden év november 30-ig felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

(3) A bérbeadó minden év január 31-ig köteles értesíteni az érintett bérlőket a Képviselő-testületnek a (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.

Záró rendelkezések

30. §

Ezen rendelet rendelkezéseit 2023. január 1. napjától kell alkalmazni.

31. §

Ez a rendelet 2022. december 2-án lép hatályba.

Oláh Klára Mária
polgármester



Nagy János
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került: Kartal, 2022. november 28-án.



Nagy János
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Magyarország Kormánya a 478/2020.(XI.3.) Korm. rendeletével Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, melyet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelettel meghosszabbított. 2021. december 1. napján hatályba lépett, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény (a továbbiakban: Átv.) 147. § (1) bekezdése alapján a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020.(XII.18.) Korm. rendelet hatálybalépésének napjától, azaz **2020. december 19-től 2022. június 30-ig**

a) a helyi önkormányzat,
b) a helyi önkormányzat által fenntartott
ba) költségvetési szerv,
bb) nonprofit szervezet,
bc) egyéb szervezet,
c) a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság,
d) a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság által alapított gazdasági társaság,
e) a képviselő-testület feladatkörébe tartozó közszolgáltatás ellátására szerződéssel rendelkező, a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet
által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség (a továbbiakban együtt: díj) **mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon díjnak a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.**
Továbbá a fentiek értelmében 2020. december 19. napjától 2022. június 30. napjáig új díjat nem lehet bevezetni, új díjat nem lehet megállapítani, meglévő díjat új kötelezett körre nem lehet kiterjeszteni. A 2021. évi gazdálkodási adatok és a gazdasági folyamatok ismeretében – figyelemmel arra, hogy a lakbér mértékének fedeznie kell az üzemeltetés, fenntartás és felújítás költségeit – indokolt 2023. január 1. napjától a bérbeadás jogcíme tekintetében megemelni a lakbér összegét.