**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**

**…/2020. ( . ) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következő rendeletet alkotja.

**I. Fejezet: Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Szada Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra (a továbbiakban: lakás vagy lakások), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség vagy helyiségek).

**2. Tulajdonosi jogok gyakorlása**

**2. §**

1. A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja az e rendeletben foglaltak szerint. A bérbeadói jogokat átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.
2. A hasznosítással kapcsolatos előkészítő feladatokat a jegyző látja el.
3. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

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

**3. A lakások és helyiségek típusai**

**3. §**

A lakásokat az e rendelet 1. melléklete, a helyiségeket az e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

**4. A vagyonhasznosítás formái**

**4. §**

1. A lakások és 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 lakások**

**5. Bérbeadására vonatkozó szabályok**

**5. §**

1. A lakásokat piacialapon pályázat útján adhatók bérbe.
2. A bérbeadás mindig határozott időre, feltétel bekövetkeztéig, vagy határozatlan időre történhet.
3. A lakások 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.
4. Előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki:
5. az e rendelettel megállapított bérleti díj legalább ötszörösét kaucióként egy összegben előre megfizeti,
6. a lakás vagy annak egy részének felújítását saját költségére vállalja,
7. önkormányzati intézményben jogviszonyban álló dolgozó.
8. A beérkezett pályázatokat a jegyző a (4) bekezdésben 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.
9. A lakás elidegenítése a Képviselő-testületé minősített többséget igénylő határozata alapján és csak értékbecslő által megállapított forgalmi értéken történhet.

**6. A bérleti szerződés tartalma**

**6. §**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

1. a szerződő felek megnevezését és címét,
2. a bérlet jogcímét,
3. a lakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó – lakáson kívüli – helyiségeinek, valamint a közös használatra szolgáló helyiségeknek a felsorolását,
4. a lakás egyéb lényeges adatait, a bérlet lényeges feltételeit,
5. a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát,
6. a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt,
7. a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait,
8. 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,
9. a lakbér mértékét, a megváltoztatására vonatkozó szabályokat,
10. a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit,
11. a bérbeadói felmondás egyéb lényeges szabályait,
12. a felek egyéb – az e rendelet és a Lakástörvény előírásai alapján létrejött – megállapodásait.
13. A lakbér megfizetésére a bérbeadó legfeljebb 2 hónapra adhat haladékot, részletfizetés csak a hátralékra engedélyezhető, legfeljebb egy éves időtartamra.

**7. A lakás birtokba adása, lakás visszaadása**

**7. §**

1. Bérleti szerződés aláírását követően három munkanapon belül a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlő részére birtokba adni.
2. Ha a bérlő a lakás átadásakor vállalja, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá, abban az esetben a felmerült költségeit egy összegben vagy bérbeszámítás útján kell megtéríteni.
3. A lakás bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet (a továbbiakban: birtokbaadási jegyzőkönyv) kell felvenni, rögzítve abban a (4) bekezdésben foglaltakat. A birtokbaadási jegyzőkönyvet a bérbeadó és a bérlő írja alá. A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő által a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente a helyszínen ellenőrzi. Az ellenőrzést a jegyző útján a polgármesteri hivatal illetékes ügyintézője végzi.
4. A birtokbaadási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:
5. a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
6. a lakás berendezéseinek és tartozékainak leltárát, állapotát, közüzemi órák állását,
7. a lakás rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által vállalt feladatok rögzítését, és a költségek bérbeadó által vállalt megtérítésének módját és feltételeit,
8. a lakással használatával összefüggő, bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és jogosultságokat, ideértve a kárveszély viselés felelősségét is.
9. A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. A lakás 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**

**8. §**

A bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit a Lakástörvény rögzíti.

**9. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

**9. §**

1. A bérbeadó – a bérlő erre irányuló kérelmére – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő saját költségére a lakást 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 jogszabályi előírásoknak megfelelnek. A hozzájárulás megadásával egyidejűleg felek megállapodást kötnek a költségek bérbeszámítás útján történő megosztásáról. Ennek során a bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételéhez szükséges mértékű költségek megtérítését vállalhatja.
3. Ha a bérlő az (1) bekezdés szerinti munkálatokat bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, költségei részleges megtérítésére sem tarthat igényt, és a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot saját költségén történő helyreállítására.

**10. Társbérlet tilalma**

**10. §**

A lakásokra társbérlet nem létesíthető.

**11. Befogadás az önkormányzati lakásba**

**11. §**

1. A bérlő a lakásba hozzátartozóján kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
2. A bérlőnek a befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmében meg kell jelölnie a befogadni kívánt személlyel fennálló kapcsolatot, a befogadandó kérelem benyújtásakor érvényes lakcímét, valamint a befogadni kívánt személy tulajdonában vagy használatában lévő ingatlan 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 harminc napon belül kiköltözni.

**12. A lakások lakbére**

**12. §**

1. A lakások havi lakbére 1 000 Ft/m2/hónap.
2. A lakbér mértékét minden év január 1. napjától a Képviselő-testület felülvizsgálja.
3. A birtokbaadási jegyzőkönyvben meghatározott berendezési tárgyak használata ingyenes, de javításuk, szükség szerinti cseréjük a bérlő feladata. A lakás elhagyásakor azokat - a természetes elhasználódást figyelembe véve - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérbeadónak átadni.

**13. A lakáshasználati díj**

**13. §**

1. A lakást jogcím nélkül használó a használat ellenértékeként a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat fizet.
2. A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltével kétszeresére, újabb kettő hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

**14. A kaució**

**14. §**

1. A kaució arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén a lakás elhagyásakor fennálló tényleges tartozásoknak (különösen a közüzemi tartozások) és a szükséges karbantartási munkálatoknak fedezetéül szolgáljon.
2. A lakás bérletére benyújtott pályázattal egyidejűleg a pályázó részéről kettő 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**

**15. §**

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 tulajdonúnem lakáscélú helyiségek**

**16. A helyiségbérlet szabályai**

**16. §**

A helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a IV. Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

**17. §**

1. A helyiségek bérbeadása esetén a licitálási eljárás során induló ár a Képviselő-testület által a helyiségekre vonatkozó határozatában megállapított havi bérleti díj.
2. A bérleti díj mértékét minden év január 1. napjától a Képviselő-testület felülvizsgálja.

**18. §**

1. A helyiség bérleti jogát meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
   1. a helyiség címét, alapterületét, műszaki adatait,
   2. a helyiség bérletéért a bérbeadó által megjelölt legalacsonyabb bérleti díjat,
   3. a licitlépcsőt, amely 150 Ft/m2,
   4. a pályázati ajánlat benyújtásának módját, határidejét, a kötelezően benyújtandó dokumentumok felsorolását,
   5. a pályázat elbírálásának időpontját.
2. Előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki:
3. élelmiszer vagy mezőgazdasági terméket kíván értékesíteni az általa bérelt helyiségben,
4. helyi székhelyű vállalkozásként működik,
5. a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj - üzlethelyiség esetén legalább háromszorosát, árusítóhely esetén legalább ötszörösét - kaucióként egy összegben előre megfizeti.
6. A pályázati hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján legalább tizenöt napig kell kifüggeszteni vagy közzétenni, továbbá – amennyiben a lapzárta időpontja lehetővé teszi – a helyi lapban meg kell jelentetni.
7. Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiséget közérdekű célra kívánja az Önkormányzat hasznosítani. Ez esetben a benyújtott igény elbírálásáról a Képviselő-testület dönt. A határozat minősített többségű szavazatot igényel.

**19. §**

1. Pályázatot az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság és egyéb szervezet nyújthat be, aki rendelkezik a működéshez szükséges engedéllyel, cégbírósági bejegyzéssel.
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 helyiségbérleti szerződés nem köthető meg.

**V. Fejezet: Záró rendelkezések**

**20. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szada, 2020. ……………………..

|  |  |
| --- | --- |
| Pintér Lajos  polgármester | dr. Filó-Szentes Kinga  jegyző |

**Közzétételi záradék:**

Ezt a rendeletet 2020. ………….. napjától közzétettem.

Szada, 2020. ……………….

dr. Filó-Szentes Kinga

jegyző

1. melléklet

a …/2020. ( . ) önkormányzati rendelethez

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Hrsz.** | **Cím** | **Művelési ág** |
| 3802 | Pazsaki u. 1. | kivett udvar és gazdasági épület |
| 599/4 | Ady Endre u. 2. | kivett lakóház, udvar |
| 619/7 | Vasút köz 3. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület |
| 619/12 | Vasút köz 5. | kivett lakóház, udvar |
| 515 | Rákóczi u. 6. | kivett lakóház, udvar (2. gazdasági épület) |
| 516 | Rákóczi u. 4. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület |
| 541/1 | Rákóczi út 13. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület |
| 552/5 | Rákóczi u. 552/\*-3. | kivett épület és varroda |
| 168/5 | Székely Bertalan út 22. | kivett lakóház, udvar, múzeum és egyéb épület |
| 969 | Dózsa György út 41. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület |
| 499 | Székely Bertalan út 15. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület 2 db. |

2. melléklet

a …/2020. ( . ) önkormányzati rendelethez

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Hrsz.** | **Cím** | **Helyiségek** |
| 2748/1 | Ősz u. 4. | 8 db üzlethelyiség |
| 25 árusítóhely |

**I N D O K O L Á S**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja értelmében helyi közügy, valamint helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az Ltv. 36. § (1)-(2) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait eltérésekkel kell alkalmazni.  Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg azzal, hogy a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

A rendelet célja az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakáscélú helyiségek hasznosításának feltételeinek meghatározása.

**Előzetes hatásvizsgálat**

**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

**A rendelet-tervezet címe:**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól szóló …/2020. ( . ) önkormányzati rendelete

**Társadalmi-gazdasági hatása**: A bérlakások, illetve a nem lakáscélú helyiségek bérleményként történő hasznosítása esetén a helyi lakosok esteleges lakhatása biztosítottá válik, illetve a helyi lakosok a piacon helyben friss élelmiszerárúhoz juthatnak.

**Költségvetési hatása:** A bérlakások, illetve a nem lakáscélú helyiségek bérleményként történő hasznosítása esetén az Önkormányzatnak folyamatos bevétele keletkezik.

**Környezeti, egészségi következményei**: Nem releváns.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: Az adminisztratív terhek egyértelmű növekedése várható.

**Egyéb hatása**: nincs

**A rendelet megalkotását szükségessége, a rendelet megalkotásának elmaradása:** nincs jogalkotási kötelezettség

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek**:

- személyi: még nem áll rendelkezésre

- szervezeti: még nem áll rendelkezésre

- tárgyi: rendelkezésre áll

- pénzügyi: részben áll rendelkezésre