

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2020. (IX. 4.) 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 piaci alapon 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:
 - a) az e rendelettel megállapított bérleti díj legalább ötszörösét kaucióként egy összegben előre megfizeti,
 - b) a lakás vagy annak egy részének felújítását saját költségére vállalja,
 - c) önkormányzati intézményben jogviszonyban álló dolgozó.
- (5) 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.
- (6) 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:

- a) a szerződő felek megnevezését és címét,
 - b) a bérlet jogcímét,
 - c) 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,
 - d) a lakás egyéb lényeges adatait, a bérlet lényeges feltételeit,
 - e) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát,
 - f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt,
 - g) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait,
 - h) 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,
 - i) a lakbér mértékét, a megváltoztatására vonatkozó szabályokat,
 - j) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit,
 - k) a bérbeadói felmondás egyéb lényeges szabályait,
 - l) 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

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:
 - a) a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
 - b) a lakás berendezéseinek és tartozékainak leltárát, állapotát, közüzemi órák állását,
 - c) a lakás rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által vállalt feladatok rögzítését, és a költségek bérbeadó által vállalt megtérítésének módját és feltételeit,
 - d) a lakással használatával összefüggő, bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és jogosultságokat, ideértve a kárveszély viselés felelősségét is.
- (5) 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 ellenértékéért 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 fedezetül 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 tulajdonú nem 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:
 - a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki adatait,
 - b) a helyiség bérletéért a bérbeadó által megjelölt legalacsonyabb bérleti díjat,
 - c) a licitlépcsőt, amely 150 Ft/m²,
 - d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, határidejét, a kötelezően benyújtandó dokumentumok felsorolását,
 - e) a pályázat elbírálásának időpontját.
- (2) Előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki:
 - a) élelmiszer vagy mezőgazdasági terméket kíván értékesíteni az általa bérelt helyiségben,
 - b) helyi székhelyű vállalkozásként működik,
 - c) a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj - üzlethelyiség esetén legalább háromszorosát, árusítóhely esetén legalább ötszörösét - kaucióként egy összegben előre megfizeti.

- (3) A pályázati hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőabláján és az Önkormányzat honlapján legalább tizenöt napig kell kifüggeszteni vagy közzétenni, továbbá – amennyiben a lapzártai időpontja lehetővé teszi – a helyi lapban meg kell jelentetni.
- (4) 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. szeptember 4.

Pintér Lajos
polgármester

dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

Közzétételi záradék:

Ezt a rendeletet 2020. szeptember 4. napjától közzétettem.

Szada, 2020. szeptember 4.

dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

1. melléklet
a 16/2020. (IX. 4.) 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 16/2020. (IX. 4.) önkormányzati rendelethez

Hrsz.	Cím	Helyiségek
2748/1	Ósz u. 4.	8 db üzlethelyiség 25 árusítóhely