

Szigliget Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 25.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének szabályairól és a bérleti díjak mértékéről

Szigliget Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Szigliget község önkormányzatának tulajdonában és vagyonkezelésében lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, azok bérlőire, használóira.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adásával kapcsolatban a bérbeadót megillető jogokat, a képviselő-testület gyakorolja.

2. §

(1) A Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás adatainak kezelésére és védelmére a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. az irányadó.

(3) A nyilvántartásból statisztikai célra csak a személyes azonosító adatok nélkül szolgáltatathatók adatok.

(4) A bérbe adható lakások listáját és bérleti díjának mértékét bérbeadási jogcímenként az 1. melléklet tartalmazza.

(5) A bérbe adható helyiségek listáját és bérleti díjának mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

3. §

E rendelet szabályainak alkalmazásától különös méltánylást érdemlő, egyedi élethelyzetre tekintettel, vagy egyéb okból indokolt körülmények fennállása esetén el lehet térni, amennyiben az eltérést jogszabály nem tiltja.

2. A lakásbérbeadás közös szabályai

4. §

Önkormányzati tulajdonban lévő, e rendeletben nevesített lakást, csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni.

5. §

- (1) Önkormányzati lakást határozott időre, a költségelvű Fecske lakások esetében, egyedülálló bérlő esetében kettő évre, házastárs vagy élettársi kapcsolatban élők esetében három évre, egyedülálló, házastárs vagy élettársi kapcsolatban élők esetében amennyiben eltartott kiskorú gyermekkel költöznek legfeljebb négy évre lehet bérbe adni, mely bérleti idő nem meghosszabbítható.
- (2) A kérelemhez vagy pályázathoz az e rendeletben meghatározott feltételeket igazoló okiratokon, nyilatkozatokon túl, csatolni kell az igény indokolását tartalmazó motivációs levelet.
- (3) Házastársak a lakás-igénylést csak együttesen nyújthatják be. Bérlőtársi szerződés nem köthető a bérlők által.
- (4) Önkormányzati lakás bérbeadása esetén a kérelmező vagy pályázó vállalja egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közokiratba foglalását, amelynek díját közvetlenül a közjegyző részére fizeti meg.
- (5) Bérlő köteles a lakáshoz tartozó kertet, a lakás bejárata előtti 10 négyzetméteres ingatlanrészt karbantartani.
- (6) Bérbeadó a bérbe adott lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egy alkalommal, munkanapokon 8- 20 óra közötti időszakban ellenőrzi. A bérlő a lakásba való bejutást biztosítani, valamint az ellenőrzést tűrni köteles.
- (7) Bérlő a bérbe vett lakásban átalakítást, korszerűsítést, értéknövelő beruházást kizárólag az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával végezhet.
- (8) A megállapodás nélkül végzett értéknövelő beruházások költségeit és kockázatát a bérlő köteles viselni.
- (9) Bérlő a lakásba más személyt kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, kivételt képez a bérlő házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, szülője, a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, mely személyi kör esetében hozzájárulási kérelmet bérbeadó részére nem köteles benyújtani. Az írásbeli hozzájárulással befogadható személyek esetében, bérbeadó által történő hozzájáruló nyilatkozat megadásakor a bérleti díj 50%-kal emelkedik.
- (10) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult azon személy, aki a bérleti idő kezdete óta, vagy a bérbeadói hozzájárulással életvitelszerűen a lakásban lakik.
- (11) A bérlő halálán kívüli szerződésmegszűnés, illetve megszüntetés eseteiben a befogadott személyek a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik önkormányzati lakásban való elhelyezésre nem jogosultak.
- (12) A lakásbérlő által történő átvételekor és bérlő által történő visszaadásakor az átvételi és átadási jegyzőkönyv elválaszthatatlan részeként a helyszínen fotódokumentáció készül.
- (13) Bérlő köteles az ingatlant az átvett felszereléssel és állapotban a bérleti jogviszony lejártát követően átadni.
- (14) A bérlő az önkormányzati lakást albérletbe vagy üzleti célú hasznosítás végett használatba nem adhatja.

(15) A lakásbérleti szerződés a felek írásos közös megegyezésével bármikor, illetve rendes felmondás keretében bármelyik fél által a másik félhez intézett írásbeli felmondással, a hónap utolsó napjára, de legalább 60 napos felmondási idővel, indokolás nélkül megszüntethető.

(16) A bérleti jogviszony a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással is felmondható a lakás állapotának súlyos romlása vagy 3 hónap fennálló bérleti díj tartozás esetén, mely felmondásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglalt eljárás alapján kerülhet sor.

6. §

A bérbeadás történhet kérelemre vagy pályázati kiírás útján. A pályázati eljárás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletekben foglaltakat kell alkalmazni.

3. A lakásbérbeadás jogcímei

7. §

Az önkormányzat lakást az alábbi jogcímen ad bérbe:

- a) költségelvű lakás jogcímen,
 - aa) „Fecske” lakások,
 - ab) egyéb költségelvű lakások,
- b) piaci alapú lakás jogcímen.

4. Költségelvű lakás jogcímen történő bérbeadás szabályai

8. §

(1) A Költségelvű lakás jogcímen történő bérbeadás történhet kérelemre vagy pályázati kiírást követően.

(2) Az (1) bekezdés alapján kiírt pályázatot meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján és ki kell függeszteni az Önkormányzat hirdetőtábláján.

9. §

Az e rendelet 7. § aa) pontra tekintettel Költségelvű lakás jogcímen lakás bérletére az a nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, bevándorolt, letelepedett, hontalan, a magyar hatóságok által menekültként vagy oltalmazottként elismert személy jogosult, aki vagy a vele együtt-költöző hozzátartozója a következő együttes feltételeknek megfelel:

- a) legalább 3 éve szigligeti lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen a településen él, vagy legalább 15 évig folyamatosan szigligeti lakcímmel rendelkezett, vagy szigligeti munkahellyel rendelkezik,
- b) nem rendelkezik személyi tulajdonú lakás egészének vagy részének tulajdonjogával – ide nem értve a haszonélvezettel terhelt és öröklés útján szerzett lakást, mely nem beköltözhető-,
- c) nem rendelkezik nyaralóval vagy üdülővel,
- d) nem rendelkezik bérlakással,
- e) az Önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével jogi vagy peres ügye nincs,
- f) korábban – önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlőjeként – tartozást nem halmozott fel, vagy a tartozást visszafizette és a visszafizetés tényét írásban igazolja,
- g) kérelmezők vagy pályázók kereső tevékenységet folytatnak, mely esetében az anyasági ellátás is keresőtevékenységnek minősül,

10. §

Az e rendelet 7. § ab) pontra tekintettel Költségelvű lakás jogcímén lakás bérletére az a nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, bevándorolt, letelepedett, hontalan, a magyar hatóságok által menekültként vagy oltalmazottként elismert személy jogosult, aki vagy a vele együtt-költöző hozzátartozója az e rendelet 9. § a)–f) pontjában foglalt együttes feltételeknek megfelel.

5. Piaci alapú jogcímen történő lakás bérbeadás szabályai

11. §

(1) A piaci alapon történő bérbeadásra kerülő lakásokat pályázat útján kell meghirdetni. A pályázati eljárás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletekben foglaltakat kell alkalmazni.

(2) A piaci alapú jogcímen történő bérbeadás esetén a pályázat elbírálásakor előnyt élvez, aki a 9. §-ban foglalt legtöbb feltételnek megfelel.

6. A helyiségbérlet szabályai

12. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbe adhatók:

- a) bérleti ajánlat alapján, vagy
- b) pályázati eljárás alapján.

(2) A pályázati eljárásra e rendelet 6. §-ban foglalt pályázati kiírás szabályait kell alkalmazni.

13. §

(1) A bérbeadó a bérleti ajánlatot adó vagy pályázat nyertesével legfeljebb 3 évre szóló bérleti szerződést köthet.

(2) A bérlő a helyiségbe más személyt, szervezetet csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

14. §

(1) Önkormányzati helyiség bérbeadása esetén a bérleti ajánlatot adó vagy pályázó vállalja egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közokiratba foglalását, amelynek díját közvetlenül a közjegyző részére fizet meg.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(3) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő túrési kötelezettsége mellett:

- a) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- b) életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(4) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni:

- a) helyiség burkolatainak pótlásáról, cseréjéről,

- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő pótlásról, illetve cseréről,
- d) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, üzemben tart, továbbá
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztán tartásáról, megvilágításáról, a háztartási és nem háztartási hulladék elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(5) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes, vagy jogi személynek, akinek:

- a) adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása van,
- b) az önkormányzattal, költségvetési szervével szemben tartozása áll fenn,
- c) helyiség bérleti jogviszonya – az ajánlat vagy pályázat benyújtását megelőző 5 évben - a bérbeadó rendkívüli felmondása következtében szűnt meg.

(6) Bérlő a helyiség bérleményt kizárólag az önkormányzat, mint Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával adhatja bérbe.

7. A lakbér és a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mértéke és megfizetésének módja

15. §

(1) A lakbér mértékét az e rendelet 1. melléklete, a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet mértékét az e rendelet 2. melléklete tartalmazza, melyet az önkormányzat Képviselő-testülete határoz meg.

(2) A lakbér mértékét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet mértékét minden évben egy alkalommal – legkésőbb március végéig - felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke legalább elérje az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét. Az új lakbér mértékét minden év április 1. napjától kell alkalmazni.

16. §

(1) A bérlő a lakbért havonta, előre, egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó számlájára, a kiállított számla alapján. A közüzemi szolgáltatások – víz- és csatorna, gáz, áram, hulladék– igénybevételére a szolgáltatókkal történő szerződés megkötésének kötelezettjéről/jogosultjáról bérbeadó jogosult dönteni.

(2) Ha a lakás bérlőjének három hónapot meghaladó lakbérhátraléka vagy közüzemi díj hátraléka van, és a bérbeadó írásos felszólítására 8 napon belül a hátralékot nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérleti szerződést rendkívüli felmondás keretében felmondani.

(3) A lakbér késedelmes teljesítése esetén a bérlő, a hátralék után a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamat megfizetésére köteles.

17. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj megfizetésének ütemét bérlő a pályázati felhívásban, vagy pályázati felhívás nélküli bérbeadás esetén a bérleti szerződésben határozza meg.

(2) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondás keretében felmondani.

8. Záró rendelkezések

18. §

A rendelet rendelkezéseit a kihirdetését követő új eljárások esetén kell alkalmazni.

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



Balassa Dániel
polgármester



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Záradék:

A rendelet az önkormányzati hirdetőtáblán kihirdetve: 2023. október 25.



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

1. melléklet a 13/2023. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Bérbe adható lakások és bérleti díjainak mértéke

A /Sor- szám	B /Bérlemény címe	C /Hely- rajzi száma	D /Meg- neve- zése, jellege	E /Alap- terület m ²	F /Egyéb hozzátar- tozó terület m ²	F /Komfort- fokozat	G /Díja / Ft/m ²	H /bérlemény jog- címe
1.	Kossuth utca 31.	212/1	lakás	54	előkert 25 m ²	komfortos	1300	költségelvű fecske lakás
2.	Kossuth utca 33.	212/2	lakás	54	előkert 25 m ²	komfortos	1100	költségelvű fecske lakás
3.	Kossuth utca 37.	212/4	lakás	54	előkert 25 m ²	komfortos	1000	költségelvű fecske lakás
4.	Kossuth utca 39.	212/5	lakás	54	előkert 25 m ²	komfortos	1000	költségelvű fecske lakás
5.	Kossuth utca 41.	212/6	lakás	54	előkert 25 m ²	komfortos	1000	költségelvű fecske lakás
6.	Kossuth utca 23.	185/1	lakás	103	udvar, kert 700 m ² + garázs 32 m ²	összkom- fortos	1000	egyéb költség- elvű lakás
7.	Szabadság utca 25.	320	lakóház	57	udvar 822 m ²	komfortos	1000	piaci alapú lakás
8.	Kisfaludy utca 25.	38	lakás	68	kert 300 m ²	komfortos	1000	piaci alapú lakás
9.	Kisfaludy utca 25.	38	lakás	80	kert 370 m ²	összkom- fortos	1000	piaci alapú lakás
10.	Kisfaludy utca 25.	38	lakás	46	kert 210 m ²	komfortos	1000	piaci alapú lakás

2. melléklet a 13/2023. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet

Bérbe adható helyiségek és bérleti díjainak mértéke

A /Sor- szám	B /Bérlemény címe	C /helyrajzi száma	D /Megnevezése jel- lege	E /Alapte- rület m ²	F /Alapterület díja Ft/m ² /év	F /Egyéb hoz- zártartozó terület m ²	G /Díja Ft/m ² /év
1.	Kossuth utca 17/B	83	üzlet helyiség kozmetika	20	10.000	-	-
2.	Kisfaludy u. 24.	15	üzlet helyiség kozmetikai és gasztronómiai ter- mékek	52,5	10.000	-	-
3.	Kisfaludy u. 24.	15	üzlet helyiség várkávészó	105	25.000	-	-
4.	Kisfaludy u. 24.	15	üzlet helyiség cukrászműhely	60 ? vagy 24?	10.000	-	-
5.	Kisfaludy u. 26.	15	üzlet helyiség pince helyiség	27	13.000	-	-
6.	Kisfaludy u. 26.	15	üzlet helyiség népművészeti ter- mékek	50	7.000	-	-
7.	Kisfaludy u. 26.	15	üzlet helyiség vendéglátó tér	20	30.000	-	-
8.	Kisfaludy u. 26.	15	földi pince	25	50.000	-	-
9.	Kamonkői u. 40.	789	Farka villa	242	10.000	-	-
10.	Eötvös u. 9.	199/2	üzlet helyiség Pupos pince	42	18.000	-	-
11.	Vár	07	üzlet helyiség Ivóka	60	30.000	-	-
12.	Strand	887/2	üzlet helyiség Fodrásüzlet	55	10.000	-	-
13.	Strand	887/2	üzlet helyiség ajándék és ruházat	20	25.000	-	-
14.	Strand	887/2	üzlet helyiség + terasz Fagylaltozó	30	50.000	53 terasz	20.000
15.	Strand	887/2	üzlet helyiség + terasz Strandi büfék	105	50.000	180 terasz	20.000
16.	Strand	887/2	üzlet helyiség masszázs	7	20.000	-	-
17.	Strand	887/2	üzlet helyiség Saláta büfé	30	50.000	146 terasz	20.000