

az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről

Mátraszentimre Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (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:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Mátraszentimre Községi Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a település közigazgatási területén található lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, a lakás céljára szolgáló házas ingatlanokra és a hozzátartozó földrészletre, az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokban lévő lakások és helyiségek és földterületek önkormányzati tulajdoni hányadára terjed ki.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései megfelelően irányadóak.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt jogszabályok által nem szabályozott, de az önkormányzati vagyongazdálkodásról vagy azt érintő esetekben – eltérő rendelkezés hiányában – az Önkormányzat vagyongazdálkodásáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

2. A rendelet célja

2. §

(1) A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

(2) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokkal és helyiségekkel történő gazdálkodása során Mátraszentimre Községi Önkormányzat a vagyongazdálkodás szabályainak betartásával, önfenntartó módon, a leghatékonyabban kívánja működtetni ingatlanait, miközben érvényesülnek a társadalmi elvárások, teljesülnek a szociális, közérdekű és piaci igények egyaránt.

(3) Az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges rendeltetése a község lakosságvonzó és lakosságmegtartó képességének fenntartása, fokozása, a házasság és a család Magyarország

Alaptörvényében is védeni rendelt intézményének hangsúlyosabb védelme, a családalapítás feltételeinek biztosítása.

(4) Az önkormányzati lakásgazdálkodás további rendeltetése a község szakemberszükségletének biztosításához szükséges személyek, továbbá a rászoruló lakhatási feltételeinek megteremtése.

(5) Az önkormányzat bármely e rendelet alapján igénybe vehető lakhatási lehetőséget átmeneti, határozott időtartamra biztosítja.

(6) Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás rendeltetése a község, illetve annak lakossága számára hasznos tevékenységet kifejtő személyek, illetve szervezetek működése tárgyi feltételeinek biztosítása, illetve a bevételszerzés.

(7) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során az egyenlő bánásmód követelményét érvényesíteni kell.

(8) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során – amennyiben az a használat jogcímével nem ellentétes - a ráfordítások és a bevételek egymással való arányosságának biztosítására kell törekedni. E rendeletbe ütközik minden olyan állapot, mely arra vezet, hogy az önkormányzat vagy az üzemeltető ráfordításai jelentős mértékben meghaladják az elérhető bevételt vagy hasznosságot.

3. A tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultak

3. §

(1) A tulajdonosi (bérbeadói) jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület - a rendeletben meghatározott feladat-és hatáskör megosztás szerint - a lakások, helyiségek tulajdonosi (bérbeadói) jogainak gyakorlására átruházott hatáskörben a polgármestert jogosítja fel.

(3) A rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől el lehet térni, ha vis maior miatt kell bérbeadói döntést hozni. Ebben az esetben minden bérbeadói döntést a polgármester hozhat meg, 90 napnál hosszabb időre szóló bérleti szerződés megkötéséről azonban nem dönthet. A döntéséről a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésén írásban tájékoztatnia kell.

(4) Ahol a rendelet külön nem rögzíti a bérbeadói jogokat, valamint kötelezettségeket gyakorló szervet, ott a jogok és kötelezettségek gyakorlója a polgármester.

(5) A (2)–(4) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármely lakás tekintetében a tulajdonosi, valamint bérbeadói jogot közvetlenül gyakorolja.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok

4. Lakásbérlet létrejötte

4. §

(1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:

- a) szociális jellegű bérbeadás,
- b) orvos szakember elhelyezés,
- c) egyéb szakember elhelyezése,
- d) pályázat útján piaci alapon történő bérbeadás,
- e) nem lakás céljára történő bérbeadás.

(3) A lakásbérleti szerződés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – legfeljebb 1 év határozott időtartamra köthető.

(4) Több jelentkezés esetén a (2) bekezdésben felsoroltak az elbírálási sorrendnél is irányadóak.

5. §

(1) A kérelmező a lakásigénylés során az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név,
- b) születési hely, idő,
- c) anyja neve,
- d) lakcím (állandó, ideiglenes),
- e) tartózkodási hely,
- f) munkahely,
- g) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolások, nyilatkozatok,
- h) tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó igazolás.

(2) Ezen adatszolgáltatási kötelezettség az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt megfelelő igazolások hiányában nem köthető meg a kérelmezővel a lakásbérleti szerződés. Ha a szerződés már megkötésre került, a valótlan adatok szolgáltatása felmondási oknak minősül.

(4) Határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező, szociális alapon bérbe adott lakásban élő bérlő köteles a rendelet 5. § (1) g) pontjában meghatározott igazolásokat legkésőbb minden év január 31. napjáig a bérbeadó felhívására évente bemutatni.

6. §

A rendelet 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbe adható lakások jegyzékét és bérleti díjának mértékét.

5. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

7. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles

- a) életvitelszerűen a lakásban lakni;
- b) félévente a közüzemi szolgáltatások vonatkozásában tartozásmentességről szóló igazolást bemutatni.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket nem teljesíti;

- b) a bérlő a lakbért és a lakás használatával felmerülő valamennyi költséget (közös költséget illetve rezsiköltséget) a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- c) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- e) a bérlő a lakásban – előzetes egyeztetés és engedély nélkül - állatot tart;
- f) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetve rongálják vagy nem rendeltetésszerűen használják, vagy
- g) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel.

8. §

- (1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetve a közös használatú helyiségek tisztántartásával összefüggő feladatokat.
- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatokat és annak költségeit, amely összeggel a lakbér mértékét csökkenteni kell.
- (3) A megállapodás legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben is fel kell tüntetni.
- (4) A határozott idő elteltével, ha a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.

9. §

A bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó udvar, kert és kerítés tisztántartásáról, műveléséről, karbantartásáról gondoskodni. A kertre vonatkozóan a művelés minimálisan a folyamatos gazmentesen tartást és a benne lévő fák, egyéb ültetvények szakszerű gondozását jelenti.

10. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő - képviselő-testületi döntést követően - írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
 - a) megjelölését,
 - b) várható időtartamát,
 - c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.
- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – a megállapodás szerint – a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a lakásbérleti jogviszony időtartamát.

11. §

- (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a vagyonhasznosítónak átadni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül a bérlővel elszámol.
- (4) A bérlő kérelme alapján a költségeket több – de legfeljebb 12 havi – részletekben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban rögzíteni kell.

6. Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére

12. §

A képviselő-testület minden év legkésőbb március 31. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét, amely közelítse meg a piaci árat.

13. §

A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjának mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

III. Fejezet

A nem lakás célú helyiség bérletére vonatkozó szabályok

14. §

- (1) Folyamatos nyilvántartást kell vezetni a bérbeadás útján hasznosítható nem lakás célú helyiségekről.
- (2) A helyiségbérletekkel kapcsolatban a bérbeadási jogkör gyakorlója a Képviselő-testület.
- (3) Amennyiben a helyiséget több jelentkező szeretné egyidejűleg bérbe venni, az elbírálásnál a helybéli lakos élvez elsőbbséget.
- (4) A helyiséget legfeljebb 1 év határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (5) A bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, további 1 évre többször is bérbe adhatja.
- (6) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legfeljebb 30 nappal, a bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

15. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenysége során keletkezett.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

16. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnéskor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a bérbeadó képviselőjének átadni.

IV. Fejezet

Lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

17. §

(1) Lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítéséről a képviselő-testület jogosult dönteni.

(2) Lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték alatt elidegeníteni nem lehet.

(3) Lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket elidegeníteni elővásárlási jog alapján az elővásárlásra jogosult, pályázat útján a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó pályázó részére lehet.

(4) Az önkormányzati ingatlanok értékesítése során keletkezett bevétel az alábbi célokra fordítható:

- a) az önkormányzati ingatlanok és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra
- b) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- c) lakás, lakóház teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- d) településfejlesztése,
- e) az EU források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- f) önkormányzati települési támogatás nyújtására,
- g) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- h) úthálózat fejlesztésére.

(5) Az önkormányzati ingatlanok elidegenítésének további feltételeit az önkormányzat vagyonrendelete szabályozza.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

18. §

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati lakásokról szóló 13/2003. (VI.24.) önkormányzati rendelet.

19. §

Ez a rendelet 2022. október 1-jén lép hatályba.

20. §

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A képviselő-testület a határozatlan időre bérbe adott lakások és helyiségek esetén a bérleti jogviszony tartalmát felülvizsgálja. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az e rendeletben szabályozott feltételek nem állnak fenn, a határozatlan idejű lakásbérleti, helyiségbérleti jogviszonyra a továbbiakban e rendelet rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(3) Valamennyi meglévő bérleti szerződést 2022. december 31-ig felül kell vizsgálni és módosítani. A módosítás tartalmazza, hogy a bérlő milyen jogcímen, milyen időtartamra jogosult a bérlemény használatára. A jogosultság jogcímének meghatározása a Képviselő-testület hatásköre. Amennyiben a bérlő a módosított bérleti szerződést nem írja alá, úgy a bérleti jogviszonyt egy hónap felmondási idő kikötésével fel kell mondani.

Az önkormányzati lakásokról

sorszám	Ingatlan	jelleg	Cím	komfort	bérleti díj
1	Körzeti megbízott lakás	ház	Szabadság utca 22	Összkomfortos	15.000,-Ft/hó
2	Deák F. u. 18.	ház	Deák Ferenc utca 18	nincs víz villany bontásra vár	-
3	Szabadság út sarka	ház	Deák Ferenc utca 2.	fűtés nincs	nincs kiadva, raktár
4	Önkormányzat emeleti lakás	lakás	Rákóczi Ferenc utca 16.	Összkomfortos	22.000,-Ft/hó
5	Orvosi lakás	lakás	Arany János utca 7	Összkomfortos	3600,-Ft/nap
6	Orvosi ház	ház	Arany János utca 7	felújítandó	-
7	Deák F. u. 24.	ház	Deák Ferenc utca 24.	összkomfortos	100.000 ,- Ft/hó

1

1 Az 1. mellékletben foglalt táblázat 7. sorát a Mátraszentimre Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

A nem lakás céljára kiadó helyiségekről

sorszám	Ingtalan	jelleg	Cím	Bérleti díj
1	Önkormányzat Házasságkötő terem	Terem	Rákóczi Ferenc utca 16.	7260,-Ft/nap
2	Önkormányzat emeleti üzlethelyiség	helyiség	Rákóczi Ferenc utca 16.	8000,-Ft/hó felújítandó
3	Orvosi rendelő	rendelő	Arany János utca 7.	290.-/m2/hó
4	Fogorvosi rendelő	rendelő	Arany János utca 7.	2500.-/hó+800+Áfa átalány
5	Garázs	garázs	Arany János utca 7.	2500.-/hó+800+Áfa átalány
6	Lakás	lakás	Deák Ferenc 13	Összkomfortos, műhely
7	Közzet megbízott iroda	iroda	Deák Ferenc 13	1 helyiség, rezszi
8	Cukrászda („BÉTERV”)	Étterem	Deák Ferenc 16	25.000,-Ft/hó
9	faház a cukrászda mögött	Étterem konyhája	Deák Ferenc 16	25.000,-Ft/hó
10	Ágasvár borozó		Széchenyi István utca 7.	15.000,-Ft/hó
11	Egészségház	ház	Galyatető Vasas utca 15.	ingyenes vagyon nem adható bérbe, ingyenesen használatba adva
12	Nyilvános Wc		Galyatető Kodály utca 59.	működésre átadva a Turista Centrumnak
13	Rendelő Mszistván	rendelő	Vaskút utca 20.	felújítandó
14	Nyilvános Wc		Vaskút utca 20.	felújítandó
15	Klub helyiség Mszistván		Vaskút utca 20.	felújításra szorul, raktár
16	Kerekerdő színház terület+kemence		Széchenyi István utca vége	-
17	Önkormányzati Étterem		Rákóczi Ferenc u. 16/A	50.000,-Ft/alkalom konyhával együtt 75.000,-Ft/alkalom étterem maximum 4 órára, konyha nélkül: 5000,-Ft/óra
18	Ravatalozó		Mátraszentimre és Mátraszentistván	6500,-Ft/temetés
19	Egykori tűzoltó szertár	raktára	Széchenyi István u. 4.	15.000,- Ft/hó

2

3

- 2 A 2. mellékletben foglalt táblázat 10. sora a Mátraszentimre Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.
- 3 A 2. mellékletben foglalt táblázat 19. sora a Mátraszentimre Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.