

**Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
28/2007. (XII. 12.) számú rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára
szolgáló helyiségek bérletéről**

**(egységes szerzetben 13/2008. (VI.18.) Ö. rendelettel, 25/2012.(11.29.) Ör. számú rendelettel,
15/2013.(XI.29.) Ör. számú rendelettel, 21/2014.(XII.22.) Ör. számú rendelettel, 15/2019.(VIII.30.)
Ör. számú rendelettel, 19/2019. (X.01.) Ör. rendelettel, 23/2019.(XII. 18.) Önkormányzati
rendelettel, 15/2022. (IX. 15.) Önkormányzati rendelettel valamint 1/2023. (II. 14.)
önkormányzati rendelettel)**

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. tv. 44/A. § (2) bekezdésében és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) lakás- és helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései végrehajtására az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére a következő rendeletet alkotja.

**1. §
A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Telki községi Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi lakásra (továbbiakban : lakás) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).
- (2) E rendelet alkalmazásában a bérbeadói jogok közül a bérlő kiválasztását a képviselő-testület egyéb bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja.
- (3) Az önkormányzati fenntartású intézmények működéséhez szükséges helyiségek, intézményi vagyon esetében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket az intézmény vezetője gyakorolja.

**2. §
Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának feltételei**

- (1) A lakásbérleti jogviszony az alábbi jogcímek alapján létesíthető:
 - a) a közérdekű cél biztosítása
 - b) a szociális helyzet alapján történő átmeneti elhelyezések biztosítására,
- (2) Közérdekű célú igénylőnek minősül az Önkormányzat közigazgatási területén dolgozó személy ha a megbízatása, munkaviszonya idejére az Önkormányzatra háruló feladatok ellátásában vesz részt, különösen az önkormányzati köztisztviselő, önkormányzati fenntartású intézmény vezetője, alkalmazottja.
- (3) Közérdekű célra bérleti szerződés csak legfeljebb 5 év, határozott időtartamra vagy a feltétel bekövetkezéséig, így a munkaviszony, a beosztás időtartamára, vagy helyi lakás tulajdonjogának megszerzéséig köthető, és csak abban az esetben, ha a bérlő tudomásul veszi, hogy a feltétel bekövetkezésekor elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.
- (4) Szociális alapon történő lakás bérletére bérleti szerződés határozott időre köthető. A határozott időtartamra legfeljebb 5 év lehet.

3. §

(1)¹ Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati lakás annak, akinek a családjában a vele együtt költöző családtagokat is számítva, az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 200 %-át, egyedülálló esetében pedig annak 250 %-át, és a létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó, valamint a forgalomképes ingatlan vagyona együttesen nem lépi túl a szociális vetítési alap összegének 50-szeres összegét, és annak elidegenítése nem veszélyezteti a lakhatás feltételeit.

(2) Az, aki szociális helyzete alapján lakást kíván bérelni, bérleti ajánlatot tesz a polgármesteri hivatalnál. Az ajánlat akkor fogadható el, ha az ajánlattevő megfelel a jelen rendeletben foglalt feltételeknek.

4. §² **A lakbér mértéke**

Fizetendő lakbér mértéke egységesen: 464,- Ft/m²/hó

5. § **Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása**

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

Önkormányzati lakásban vállalkozási tevékenység csak a polgármester hozzájárulásával létesíthető.

6. § **A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei**

(1) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó házastársak közös kérelmére - a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlőtársi szerződést köteles megkötni, feltéve, hogy a bérlő és a bérlőtárs együttesen megfelelnek a szociális körülmények alapján történő bérlőkiválasztás feltételeinek és a bérlőtársi szerződés megkötésének időpontjában a leendő bérlőtárs nagykorú.

(2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelőszülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együtt lakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményei indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (az örökbe fogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- 14. életévét betöltötte és
- bérlővel a lakásban legalább egy év óta együtt lakik.

(4) A rászoruló személy részére a bérbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) - (3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

7. § **A felek jogai és kötelezettségei**

(1) A lakbér mértékét a lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell, a lakbér mértékének el nem fogadása esetén a lakásbérleti szerződést megkötni nem lehet. Ha az Önkormányzat rendeletében a lakberek módosításáról dönt, az új lakbér mértékéről a bérlőket a rendelet kihirdetésétől számított 8 napon belül értesíteni kell.

¹ A 3. § (1) bekezdése a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete 1. §-a szerint módosított szöveg.

² Módosította a 25/2012.(11.29.) Ör. számú rendelet 1.§-a, majd módosította 15/2013.(XI.29.) Ör. számú rendelete 1.§-a, majd módosította 21/2014.(XII.22.) Ör. számú rendelete 1.§-a, majd módosította 23/2019.(XII. 18.) Önkormányzati rendelet 1. §-a, majd módosította 15/2022. (IX. 15.) Önkormányzati rendelet 1. §-a

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas, leltárt készít, illetve jegyzőkönyvet vesz fel, melyben fel kell tüntetni a lakás-berendezéseket, azok tényleges állapotát, valamint a bérlők esetleges észrevételeit. A lakás átadás-átvételének megtörténtét a bérbeadó és a bérlő aláírásával igazolja.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőt a hiba kijavítására, vagy a kár megtérítésére kötelezi.

(4) A bérlő a lakást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával alakíthatja át. A kérelemhez csatolni kell az átalakítási tervet, tervezett költségvetést. Nem adható meg a hozzájárulás, ha azzal a lakásban lévő lakószobák száma csökken.

(5) A lakás korszerűsítéséhez abban az esetben adható meg a bérbeadói hozzájárulás, s vállalható a felmerült költségek viselése, ha a bérlő vállalja, hogy a magasabb komfortfokozatnak megfelelő lakbért megfizet.

(6) A lakásbérlet megszűnése esetén a bérlő kötelezettsége a lakás és a lakberendezések rendeltetésszerű lakberendezések rendeltetésszerű állapotban történő átadása. A lakás állapotáról annak átadása előtt a helyszínen kell meggyőződni. Ha a bérlő az őt terhelő munkálatok elvégzését elmulasztotta, akkor a felmerült költségeket a bérlőre (volt bérlőre) kell áthárítani.

(7) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évenként egyszer ellenőrzi.

8. §

A lakáshasználati díj

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól – a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított a./ 2 hónaptól a lakás lakbérének négyszerese,

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt peres eljárást megindítani.

9. §

Befogadás

(1) A bérlő az Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyen kívül a lakásba csak a Polgári Törvénykönyv 685. § a) pontjában meghatározott közeli hozzátartozóit fogadhatja be.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott befogadást a befogadó bérlő írásban köteles a tulajdonosnak bejelenteni és ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalni arra nézve, hogy amennyiben a befogadás oka megszűnik, ezt 8 napon belül bejelenti, illetőleg a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadó bérlőkkel együtt a befogadottak is elhagyják a bérleményt.

(3) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő, vagy örököse köteles a megüresedett önkormányzati bérlakásban maradt bérlő tulajdonát képező tárgyakat, a bérbeadó felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül elszállítani. Ha a határidőre nem szállítja el, a bérbeadó az örökös, vagy volt bérlő költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

10. §

A bérleti szerződés megszüntetése, a pénzbeli térítés

(1) A határozatlan időre szóló szerződést a bérbeadó, csak az Lt.-ben meghatározott esetekben bonthat fel.

(2) Az (1) pontban foglaltak alapján történő szerződésbontás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést nem fizet.

11. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az Lt. Alapján a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosultak kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

(2) Kivételes méltányosságból, önkormányzat által méltányolható és a képviselő-testület által elfogadott élethelyzetben a közérdekű célú bérlet esetén a közérdekű cél megszűnését követően maximum 6 hónapig tovább biztosítható a bérlő lakáshasználata a 8.§. (1) bekezdése szerinti használati díj megfizetése mellett.³

12. §

Az albérlet

(1) Önkormányzati bérlakás nem adható albérletbe.

13. §⁴

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok A helyiségek bérletének szabályai

13.§ (1) Az önkormányzati fenntartású intézmények működéséhez szükséges helyiségek, intézményi vagyon felett a bérbeadói jogokat az intézmény vezetője gyakorolja.

(2) Az intézmények helyiségei közül az alábbi helyiségek adhatóak bérbe

Óvoda: Aula
 Foglalkoztató

Kodolányi János Községi Ház és Könyvtár helyiségei:

Pajta

Nagyterem

Kisterem

Büfé helyiség

Folyósó

Könyvtár

Udvar (termek nélkül, mellékhelyiség a Pajtában, kemence használata saját, hozott tűzifával)

Polgármesteri Hivatal Tanácsterem (anyakönyvi események céljára)

14. §⁵

Helyiség bérleti jogának átruházása

³ Beiktatta: 15/2019.(VIII.30.) Ör. számú rendelet 1. §

⁴ Módosította: 15/2019.(VIII.30.) Ör. számú rendelet 2. §

⁵ Módosította: 15/2019.(VIII.30.) Ör. számú rendelet 3. §

Hatályos: 2019. szeptember 1.

Hatályos: 2019. szeptember 1.

Hatályos: 2019. szeptember 1.

- (1) Az Óvoda helyiségeit oktatáson, illetve nevelésen kívüli célokra nem lehet igénybe venni.
- (2) A megállapodás során az intézmény vezetője az Önkormányzat által lefektetett szabályok szerint köteles eljárni.
- (3) Az intézmények helyiségeinek használatáért bérleti díjat kell fizetni, melyet külön határozatban határoz meg a képviselő-testület. A szabályozás alapján a díjból kedvezmény adható, melynek feltételeit külön szabályzat szabályozza.
- (4) A bérleti díjakat legalább évente felül kell vizsgálni.
- (5) Az intézményi eszközök használatáért szintén bérleti díjakat kell fizetni, melyből kedvezmény a meghatározott külön feltételek esetén adható csak.
- (6) A megállapodásban a felek rögzítik a célokat és feltételeket és a használat módját. Az ezektől eltérés, elmaradás a kedvezmények azonnali hatályú megvonását illetve a megállapodás azonnali felmondását vonhatja maga után.
- (7) A rendszeres programokhoz kapcsolódó, illetve a hosszú távú szerződés esetén a bérleti díjakat előre kell havi ütemezésben megfizetni. Alkalmi bérlet esetén a szerződés aláírásával egyidejűleg a bérleti jogviszony hatályba lépése előtt kell a bérleti díjat megfizetni az intézmény számlájára. A helyiség használata előtt a befizetést igazoló szelvényt az intézménynél be kell mutatni.
- (8) Az önkormányzati intézményi rendezvények előnyt élveznek, melyet legkésőbb egy héttel előre jelezni kell a bérlőnek.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba; egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 9/2001.(IX.01.) önkormányzati rendelet és az azt módosító 17/2001.(XI.27.) számú, a 25/2006.(XII.15.) számú, az 1/2007. (I.24.) számú és a 9/2007.(II.01) számú önkormányzati. rendeletek.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. tv., illetőleg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. szabályai az irányadóak.

Telki, 2008. június 17.

Danóczy Balázs
polgármester

Kókai Rita
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2023.01.15-én.

dr. Lack Mónika
jegyző

1. sz. melléklet⁶

2. sz. melléklet⁷

⁶ Hatályon kívül helyezte a 19/2019. (X.01.) Ör. rendelet 1. § (1) bek.-e

⁷ Hatályon kívül helyezte a 19/2019. (X.01.) Ör. rendelet 2. § (1) bek.-e