

ELŐTERJESZTÉS

Kehidakustány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló ... / ... (...) önkormányzati rendelethez

Készítette: Dr. Gajár István jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Kehidakustány Község Önkormányzata a rendelkezésre álló információk szerint az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, hatályos önkormányzati rendelettel nem rendelkezik.

2022. május hónapjában rövid tervezet (javaslat) került átadásra a T. Képviselő-testületnek az egyes önkormányzati helyiségek és területek napi, illetve óránkénti bérleti díjainak mértékére. A javaslattal kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

Tekintettel arra, hogy

- az önkormányzat tulajdonában álló lakások jelenleg is fennálló lakásbérleti szerződésekkel érintettek,
- és az önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozóan rendszeresen igények merülnek fel,
- valamint az elmúlt évek önkormányzati díjemelési moratóriuma után megnyílt a lehetőség a bérleti díjak mértékének rendezésére, a jelenlegi lakáspiaci viszonyokhoz való ésszerű igazítására,

a téma rendeleti szabályozása mindenképpen indokolt.

A lakásbérleti díjak meghatározása során indokolt figyelemmel lenni az ingatlanok jellegére, felszereltségére, állapotára és komfortfokozatára is.

A rendeletalkotást követően a meglévő, adott esetben már évtizedek óta ott lakó bérlőkkel a lakásbérleti szerződések áttekintése, felülvizsgálata, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek való megfeleltetése, valamint az időközben történt, az ingatlanokat érintő munkálatok felmérése és értékének megállapítása szükséges.

Kérem a T. Képviselő-testületet az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet tervezetének elfogadására, és a rendelet megalkotására.

Kehidakustány, 2022. november 30.

*Lázár István s.k.
polgármester*

Kehidakustány Község Önkormányzata Képviselő-testületének ... / ... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról

Kehidakustány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) és (2) bekezdésében biztosított hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, valamint 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás célú helyiségekre.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felsorolását és bérleti díját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek felsorolását és bérleti díját a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

2. A bérbeadói jogot gyakorló szerv

2. § A lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadói jogát a 9. § (5) bekezdésben foglalt kivétellel a képviselő-testület gyakorolja.

3. A lakásbérlet szabályai

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás nyílt pályázat útján adható bérbe piaci alapon, a szerződés megkötésétől számított határozott, legfeljebb 5 év időtartamra.
- (2) A határozott idő letelte után kihirdetett pályázaton az előző pályázaton nyertes pályázó is újra pályázhat.
4. § A bérlőkijelöléssel terhelt ingatlanok közvetlen bérbeadására a bérlőkijelölő szervvel kötött megállapodásban foglalt szabályok irányadóak.
5. § Az önkormányzat a saját vagy az általa fenntartott intézmények munkavállalói részére az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódóan lakást adhat bérbe.

A lakás bérleti díja

6. § (1) A lakás bérleti díja naptári évente 5%-kal emelkedik.
- (2) A lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel a fizetendő bérleti díj összegét a bérbeadó írásban közli a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig.
- (3) A lakás fenntartásával kapcsolatos közüzemi és közszolgáltatási díjak a bérlőt terhelik.
- (4) A bérleti díjat a bérlő előre, a bérbeadó által kiállított számla alapján, minden hónap 10. napjáig fizeti.

A lakás használata és hasznosítása

7. § (1) A lakás átadása és visszaadása birtokbaadási jegyzőkönyv és leltár felvételével történik.
- (2) A lakást vagy annak egy részét albérletbe adni vagy üzleti célra hasznosítani vagy használni nem lehet.
- (3) A lakást érintő karbantartási, felújítási, pótlási, csere és javítási munkálatok, valamint az átalakítás, a korszerűsítés, a beruházás, és a bérleti díjba történő beszámítás tekintetében a bérbeadó és a bérlő egymással előzetesen és írásban egyeztetni kötelesek.

A lakásbérlet megszűnése és megszüntetése

8. § (1) A lakásbérlet bármely okú megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlő elhelyezésre vagy cserelakásra nem tarthat igényt.

(2) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

4. A nem lakás célú helyiség bérbeadásának szabályai

9. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérbeadása a képviselő-testület döntése szerint pályázat útján vagy közvetlenül történik.

(2) Az önkormányzat jogosult meghatározni, hogy a helyiség milyen célra használható.

(3) A helyiség eseti jellegű bérbeadására kizárólag akként kerülhet sor, hogy az az önkormányzati feladatellátásban ne okozzon zavart és azt ne akadályozza.

(4) A helyi lakosoknak és helyi civil szervezeteknek a helyiségek használatát a helyi közművelődési, egészségmegőrzést szolgáló vagy közösségépítő rendezvényekhez és eseményekhez az önkormányzat díjmentesen biztosítja.

(5) A helyiség eseti jellegű bérbeadásával kapcsolatban az önkormányzat bérbeadói jogokat a polgármester útján gyakorolja, a bérleti szándékot tartalmazó kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.

10. § (1) A helyiség legfeljebb 5 év határozott időtartamra adható bérbe. E korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(2) A határozott idő letelte után kihirdetett pályázaton az előző pályázaton nyertes pályázó is újra pályázhat, közvetlenül történt bérbeadás esetén a képviselő-testület döntése szerint a korábbi bérlővel a bérleti szerződés újra megköthető.

A nem lakás célú helyiség bérleti díja

11. § (1) A helyiség bérleti díja naptári évente 5%-kal emelkedik.

(2) A helyiség bérletére vonatkozó szerződéssel rendelkező bérlőkkel a fizetendő bérleti díj összegét a bérbeadó írásban közli a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig.

(3) A helyiség fenntartásával kapcsolatos közüzemi és közszolgáltatási díjak a bérlőt terhelik.

(4) A bérleti díjat a bérlő előre, a bérbeadó által kiállított számla alapján, minden hónap 10. napjáig fizeti.

A nem lakás célú helyiség használata

12. § (1) A helyiség átadása és visszaadása birtokbaadási jegyzőkönyv és leltár felvételével történik.

(2) A helyiséget vagy annak egy részét albérletbe adni vagy az önkormányzat által engedélyezett céltól eltérő célra hasznosítani vagy használni nem lehet.

(3) A helyiséget érintő karbantartási, felújítási, pótlási, csere és javítási munkálatok, valamint az átalakítás, a korszerűsítés, a beruházás, és a bérleti díjba történő beszámítás tekintetében a bérbeadó és a bérlő egymással előzetesen és írásban egyeztetni kötelesek.

5. A nem lakás célú helyiség ingyenes használatba adásának szabályai

13. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiség ingyenes használatba adására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint kerülhet sor.

(2) A használatba adás tényét és annak feltételeit írásba kell foglalni.

6. Záró rendelkezések

14. § Ez a rendelet 2022. -jén lép hatályba.

1. melléklet

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló ... / ... (...) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és azok bérleti díja

Ssz.	Megnevezés	Bérbeadás jellege	Bérleti díj (bruttó)
1.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 1. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
2.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 2. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
3.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 3. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
4.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 4. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
5.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 5. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
6.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 6. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
7.)	8784 Kehidakustány, Kúria utca 9. 7. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
8.)	8786 Kehidakustány, Petőfi S. utca 94. lakóház, udvar	piaci	...,- Ft / hó
9.)	8784 Kehidakustány, Dózsa Gy. utca 11. 1. lakás (a hozzá tartozó garázzsal, tárolóval és területhasználattal)	bérlőkijelölés	...,- Ft / hó
10.)	8784 Kehidakustány, Dózsa Gy. utca 11. 2. lakás (a hozzá tartozó tárolóval és területhasználattal)	piaci	...,- Ft / hó
11.)	8784 Kehidakustány, Dózsa Gy. utca 9. szolgálati lakás (a hozzá tartozó garázzsal, tárolóval és területhasználattal)	munkavállalói	...,- Ft / hó

2. melléklet

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló ... / ... (...) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek és azok bérleti díja

Ssz.	Megnevezés	Bérleti díj (bruttó) április 16-október 15.	Bérleti díj (bruttó) október 16-április 15.
1.)	Deák Ferenc Kulturális – Rendezvény és Közösségi ház 8784 Kehidakustány, Deák Ferenc utca 9.	...,- Ft / nap	...,- Ft / nap
2.)	Deák Ferenc Kulturális – Rendezvény és Közösségi ház étkező és konyha 8784 Kehidakustány, Deák Ferenc utca 9.	...,- Ft / óra	...,- Ft / óra
3.)	Művelődési ház, Kustány 8786 Kehidakustány, Hunyadi János utca 1-3.	...,- Ft / nap	...,- Ft / nap
4.)	Deák Kúria konferenciaterem 8784 Kehidakustány, Kúria utca 3.	...,- Ft / óra	...,- Ft / óra
5.)	Tájház 8786 Kehidakustány, Hunyadi János utca 19.	...,- Ft / óra	...,- Ft / óra
6.)	Mariska udvar 8786 Kehidakustány, Hunyadi János utca 20.	...,- Ft / óra	...,- Ft / óra
7.)	Orvosi rendelő Kustány (rendelési időn kívül) 8786 Kehidakustány, Hunyadi János utca 1-3.	...,- Ft / óra	...,- Ft / óra
8.)	Irodahelyiség 8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 11.	...,- Ft / hó	...,- Ft / hó

INDOKOLÁS

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló
... / ... (...) önkormányzati rendelethez**

2022. november 30.

Általános indoklás:

A Képviselő-testület

- az Alaptörvény 32. cikk (1) és (2) bekezdésében biztosított hatáskörében,
- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, valamint 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról rendeletet alkot.

.

HATÁSVISGÁLATI LAP

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló ... / ... (...) önkormányzati rendelethez

2022. november 30.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel **a rendeletalkotás várható hatásai a következők:**

Társadalmi hatás: nem várható.

Nincsenek kimutatható környezeti és egészségi hatások.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: várható.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.