

**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, 14/2024. (XII.10.) 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 bérbé 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: 500,- Ft/m²/hó

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

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára bérbé 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 bérbé adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) - (3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

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

² A(z) 4. §-a a(z) 13/2008. (VI.18.) Ö. rendelettel 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 25/2012.(11.29.) Ör. számú rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 15/2013.(XI.29.) Ör. számú rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 21/2014.(XII.22.) Ör. számú rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 15/2019.(VIII.30.) Ör. számú rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 19/2019. (X.01.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 23/2019.(XII. 18.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 15/2022. (IX. 15.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 1/2023. (II. 14.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg. A(z) 4. §-a a(z) 14/2024. (XII.10.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint módosított szöveg.

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 lakbérek módosításáról dönt, az új lakbér mértékéről a bérlőket a rendelet kihirdetésétől számított 8 napon belül értesíteni kell.

(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 vagyron 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)

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

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

Hatályos: 2019. szeptember 1.

Hatályos: 2019. szeptember 1.

14. §⁵
Helyiség bérleti jogának átruházása

- (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.

1. sz. melléklet⁶

2. sz. melléklet⁷

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

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

Hatályos: 2019. szeptember 1.

Hatályos: 2019. október 2.

Hatályos: 2019. október 2.