

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástv.) szabályozásával összhangban – a polgári jog alapelveit szemelőt tartva – megteremtse és szabályozza Újhartyán Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakás és nem lakáscélú helyiségek bérleti jogviszonyának feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya Újhartyán Város Önkormányzata tulajdonában álló lakás nem lakáscélú helyiségeire, valamint az azokhoz tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás célú helyiségeket bármilyen jogcímen használó személyekre és szervezetekre.

(3) Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik:

- a) lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása, bérleti díjára vonatkozó döntés meghozatala
- b) lakáscélú helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása, felbontása.
- c) nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat kiírása,
- d) a beérkezett pályázatok elbírálása, ez alapján a nem lakáscélú helyiségek bérbeadása,
- e) nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés határidejének meghosszabbítása,
- f) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás,
- g) döntés harmadik személy bérleménybe történő befogadásáról.

(4) Polgármesteri hatáskörbe tartozik:

- a) a helyiség bérleti szerződés, valamint a bérbeadó és a bérlő egyéb jellegű megállapodásai tartalmának meghatározása.
- b) a helyiségbérleti szerződés határidő lejáratára előtti felmondása.

Értelmező rendelkezés

3. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástv. és a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú lakáscélú helyiségeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (4) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek a településen belüli elhelyezkedésük szerint közösségi térként használatos felsorolását az 2. számú melléklet tartalmazza.
- (5) Az Önkormányzat a 3. számú mellékletben felsorolt civil közösségeknek, szervezeteknek ismeri el Újhartyánban, mint kedvezményes, nem lakás célú helyiség használatát.

A lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételei

4. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló, szükség- vagy szolgálati lakások bérleti díját – komfortfokozata alapján- Képviselő-testület állapítja meg.
- (2) Az 1. mellékletben meghatározott díjakat a Képviselő-testület két évente felülvizsgálja.
- (3) A bérleti jogviszony létrejöttéhez egyedi lakásbérleti szerződés megkötése szükséges.
- (4) A lakásbérleti szerződések megkötésére a polgármester jogosult.
- (5) Az önkormányzati lakás határozott időre adható bérbe.
- (6) A lakáscélú helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét a bérlő köteles írásban, a szerződés lejáratát megelőzően legalább 30 nappal benyújtani bérbeadóhoz.
- (7) A bérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a helyiségben igénybevetett közművek szolgáltatója (továbbiakban: Szolgáltatók) felé helyiségbér vagy egyéb (pl. szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) díjtartozása nem lehet.
- (8) Az önkormányzati tulajdonban álló, lakás céljára bérbe adható ingatlanok az önkormányzat jövőbeni fejlesztési területeit képezik.
- (9) Amennyiben a fejlesztési terület megvalósítására sikeresen pályázott az önkormányzat, úgy az érintett lakáscélú helyiségből – határidő tűzésével – a bérlőnek távoznia kell.

5. §

- (1) Az önkormányzati lakás iránti kérelmet a benyújtást követően a képviselő-testület a soron következő ülésén tárgyalja.
- (2) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent, ha a kérelmező városban való letelepedése a település érdekét szolgálja, vagy valamely önkormányzati illetve egyéb intézmény (pl: iskola) dolgozója.
- (3) A bérlő a bérbeadó részére köteles havonta a lakásbérleti jog ellenértékét (a továbbiakban: lakbért) megfizetni.
- (4) A bérlő a lakbéren felül köteles a közüzemi szolgáltató felé megfizetni a lakáshoz tartozó szolgáltatásokért fizetendő díjat.
- (5) Új bérleti szerződés nem köthető olyan természetes vagy jogi személlyel, aki a korábbi bérleti szerződéséből eredő bérleti díj hátralékkal, vagy egyéb fizetési kötelezettséggel tartozik. A bérlő által megvalósított értéknövelő beruházás vagy felújítás ellentételezéseként – a képviselő-testület egyedi határozata alapján – meghatározott időtartamra, legfeljebb azonban az értéknövelő fejlesztés befejezését követő öt évre csökkenthető vagy elengedhető.
- (6) A bérlő lakás komfortfokozatot növelő beruházást az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételei

6. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eseti vagy tartós bérleti díját a Képviselő-testület állapítja meg.
- (2) Az e rendelet 2. mellékletében felsorolt helyiségek eseti, alkalmoszerű bérlése szóbeli vagy írásbeli bejelentés után engedélyezhető.
- (3) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházásának feltétele egyedi esetekben külön határozza meg a képviselő-testület.
- (4) A hozzájárulás nélkül történő átruházás, illetve befogadás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál.
- (5) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető.
- (6) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházása nem érinti a bérleti szerződés időtartamát.
- (7) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlő köteles írásban, a szerződés lejárata előtt legalább 30 nappal benyújtani bérbeadóhoz.

7. §

- (1) Nem lakáscélú helyiség tartós időszakra szóló bérbeadására pályázatot kell kiírni.
- (2) A pályázatok meghirdetése a helyben szokásos módon történik. A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás minimum 15 napon keresztül megjelenjen.
- (3) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
 - b) a bérbeadás útján hasznosításra szánt helyiség megjelölését, paramétereit,
 - c) a bérbeadás időtartamát,
 - d) a minimális helyiségbérleti díj összegét,
 - e) a bérbeadás egyéb feltételeit,
 - f) egyéb, a pályázató által lényegesnek tartott adatokat, és
 - g) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét.
- (4) Az írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia, illetve ahhoz mellékelni kell:
 - a) a pályázó adatait (név, székhely adószám, cégjegyzékszám, vezető tisztségviselő neve, elérhetősége),
 - b) a nem lakáscélú helyiségben végezni kívánt tevékenység megnevezését, részletes leírását,
 - c) a végezni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket,
 - d) a vállalt bérleti díj összegét, és
 - e) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.
- (5) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja.

A bérlő jogai és kötelezettségei

8. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény szabályai az irányadóak. Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a jelen rendelet szabályait kell figyelembe venni.
- (2) A helyiséget jogcím nélkül használó helyiséghasználó díjat köteles fizetni.
- (3) A helyiséghasználó díj a jogcím nélküli használatból számított harmadik hónap 1. napjától a helyiségbér 100 %-ával emelt összeg.

(4) Amennyiben a bérlő a szerződést neki felróható okból a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül nem köti meg, úgy kell tekinteni, hogy a helyiségre nem tart igényt. Ezen tényről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatni kell.

9. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a helyiségbérleti szerződésben rögzített, vagy az attól tulajdonosi hozzájárulás alapján eltérő tevékenység folytatására használni.

(2) A Bérbeadó a helyiség (1) bekezdésben rögzített használatát, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, valamint a vészhelyzet fennállását – két alkalommal jogosult ellenőrizni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

10. §

A bérbeadó – jogszabályi keretek között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezés

11. §

Ez a rendelet 2021. július 1-jén lép hatályba.

Hatályát veszti a 27/2012. (XI.28.) önkormányzati rendelet.

Schulcz József polgármester

Göndörné Frajka Gabriella jegyző

Az önkormányzati tulajdonában álló lakásnak használatos helyiségek felsorolása

1. Deák Ferenc utca 1. 61/2 hrsz. (szükség lakás-könyvtár)
2. Deák Ferenc utca 2. 88/2 hrsz. (szükséglakás-idősek napközi otthona)
3. Zrínyi Miklós utca 8. 60 hrsz. (szükséglakás)
4. Hősök tere 11. 387 hrsz. (szolgálati lakás)
5. Monori u. 28. ½ része (szükséglakás-szolgálati lakás)

Az önkormányzati tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek a településen belüli elhelyezkedésük szerint közösségi térként használatos felsorolása

1. **Bagolyfészek** (2367 Újhartyán, Újsor u. 3. 339/2 hrsz)
 - a) Udvar
 - b) Pince klub
2. **Sporttelep** (2367 Újhartyán, Szobor u. 17-2. 368/2 hrsz)
 - a) Sportpálya
 - b) Klubhelyiség
3. **Polgármesteri Hivatal Házasságkötő terem**(2367 Újhartyán, Hősök tere 5-7. 372/1 hrsz)
4. **Közösségi ház és udvar** (Régi Hivatal) (2367 Újhartyán, Fő utca 21. 236 hrsz)
 - a) Közösségi terem/Nagyterem
 - b) Udvar
5. **Tájház** (2367 Újhartyán, Újsor u. 3. 339/2 hrsz)
 - a) Pince
 - b) Udvar
6. **Klubhelyiség** (2367 Újhartyán, Zrínyi u. 1. 556/1 hrsz)

Az önkormányzat által kedvezményes helyiséghasználó Civil közösségek, szervezetek

jegyzéke

- 1. HERCEL Sváb Hagyományőrző Egyesület**
2367 Újhartyán, Pilisi u. 12.
- 2. Újhartyán Hagyományőrzése a Jövőért Alapítvány**
2367 Újhartyán, Szép utca 29/A.
- 3. Egy Csepp Öröklét Közalapítvány**
Újhartyán Fő utca 21.
- 4. Hartyáni Sváb Fiatalok Baráti Köre Egyesület**
Újhartyán, Fő utca 21.
- 5. Sváb Kemencések Hagyományőrző Gasztronómiai Egyesülete**
Újhartyán, Kossuth Lajos utca 15.
- 6. Újhartyán Közbiztonságáért Közalapítvány**
Újhartyán, Fő utca 21.
- 7. Újhartyán Önkéntes Tűzoltó Egyesület**
Újhartyán, Fő utca 21.
- 8. Újhartyáni Iskoláért Közalapítvány**
Újhartyán, Zrínyi M. u. 1.
- 9. Kulturális Hagyományőrző Egyesület**
Újhartyán, Szép u. 29/A.
- 10. Együtt Evelinért Alapítvány**
Újhartyán, Gödör utca 11.
- 11. Újhartyán Gyermekvár Alapítvány**
Újhartyán, Béla gödör 3.
- 12. Adeko Harcművészeti Sportegyesület**
Újhartyán, Árpád utca 34.
- 13. Sportolj 6 lábon Egyesület**

Újhartyán, Jókai Mór u. 5.

14. Lila Akác Nyugdíjas klub Egyesület

Újhartyán, Rákóczi F. u. 3.

15. Újhartyán Város Sportegyesület

Újhartyán, Fő utca 21.

16. Nemzetiségi Hagyományok Háza

Kultúrközpont Egyesület

Újhartyán, Újsor utca 3.

17. „Újhartyáni Szent Borbála Templomért” Alapítvány

Újhartyán, Fő u. 2.

18. Újhartyáni Strandlabdarúgó Egyesület

Újhartyán, Hunyadi J. u. 33.

19. BP TEQBALL Sportegyesület

Újhartyán, Hunyadi J. u. 33.

20. Horka Íjász Klub

Újhartyán, Monori u.

21. Újhartyáni Fúvós Zenekar

Újhartyán, Szép u. 16.

22. Irodalmi és Helytörténeti Társas Kör

Újhartyán, Hősök tere 5-7.

23. Faluházi Baglyok Nótakör

Újhartyán

24. Asztali tenisz szakosztály

Újhartyán

25. MAG Klub

Újhartyán, Hősök tere 5-7.

26. Motorosklub

Újhartyán, Zrínyi u. 1.

27. Csütörtöki foci

Újhartyán, Zrínyi M. u. 1.

28. ST Páli

Újhartyán, Zrínyi M. u. 1.

29. Szeniorok Vidám Társasága

Újhartyán

30. Hartyáni Kultur Stúdió

Újhartyán

Általános indokolás

INDOKLÁS

Újhartyán Város Önkormányzata a tulajdonában álló lakás és nem lakáscélú helyiségek bérbeadását a jogalkotási követelményeknek megfelelően egy új rendelet szabályozza. A bérbeadások a 1993. évi LXXVIII., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény előírásai alapján történik. A rendelet tervezet összhangban a Ptk., a Lakástörvény és az irányadó jogszabályi rendelkezésekkel. A rendelet a hatály szabályait követően az értelmező rendelkezések szerepelnek. A tervezet külön fejezetben tartalmazza a lakás jellegű és nem lakás jellegű helyiségek helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat, amit az eltérő funkcióból eredő sajátosságok indokolnak.

az 1-2. §-hoz

A rendelettel elérni kívánt célt, a rendelet hatályát tartalmazza.

a 3. §-hoz

Az értelmező rendelkezések tartalmazza, amely a rendelet alkalmazásához, értelmezéséhez szükséges.

a 4-5.§ -hoz:

A lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó rendelkezések, a bérleti díjról való döntés, a szerződés meghosszabbításának, illetve felbontásának feltételeit.

a 6-7. §-hoz:

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat rögzíti, pályáztatás útján történik, a pályázat kiírásának, benyújtásának részletes feltételei, tartalma kerül ezen szakaszban szabályozásra.

a 8-9. §-hoz

A bérbeadásban érintett felek jogaik és kötelezettségeit tartalmazza. Az önkormányzat jogosult az érintette helyiségek ellenőrzésére. A bérlőnek felróható okból a bérlemény azonnal felmondható.

a 10.§.hoz:

Az adatvédelmi rendelkezéseket határozza meg.

a 11. §-hoz:

A hatályba lépés időpontját tartalmazza.