

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 113/2022.

Tárgy: Döntés a lakás és helyiségbérleti díjak, illetve földbérlet felülvizsgálatáról és a lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet megalkotásáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*


pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2022. november 9.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2022. november 9.


polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2 db önkormányzati bérlakással rendelkezik az alábbiak szerinti:

- Rákóczi u. 66. szám alatti 49 alapterületű ingatlan	- 20.000,-Ft/hó bérleti díj
- Tompa Mihály 6. szám alatti 53 alapterületű ingatlan	- 45.000,-Ft/hó bérleti díj

Mindkét ingatlan tekintetében legutoljára 2012-ben került felülvizsgálatra és meghatározásra a bérleti díj 180/2012. (XII.13.) és a 182/2012. (XII.13.) számú Kt. határozatokkal.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152.§ (2) bekezdése értékében az önkormányzati tulajdonban lévő lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződésekben nevesített bérleti díj nagyságrendje 2022. december 31. napjáig nem növelhető.

Ezen időpontot követően ugyanakkor lehetőség nyílik a lakásbérleti díj felülvizsgálatára. A felülvizsgálat érdekében elkészítettük a két bérlakás piaci alapú aktuális bérleti díjának értékbecslését, amely mindkét ingatlan vonatkozásában 2260,-Ft/m² árat határozott meg, így a Rákóczi u. 66. szám alatti ingatlan piaci alapú bérleti díja 110.740,-Ft, a Tompa Mihály 6. szám alatti ingatlan piaci alapú bérleti díja 119.780,-Ft lenne.

A bérleti díj felülvizsgálata tekintetében mérlegelendő körülmények az alábbiak:

- mindkét bérlő több mint 15 éve bérlő határozatlan bérleti jogviszonyban az ingatlant,
- bérleti díj elmaradás és közüzemi díj tartozás egyik bérlő tekintetében sem merült fel az elmúlt évek alatt,
- a Tompa Mihály utcai ingatlant 90 év feletti egyedülálló személy bérlő bérleti jogviszony folytatása jogcímén,

A fenti körülmények alapján a piaci alapú bérleti díj szociális szempontok alapján történő mérséklését tartom indokoltnak, és az önkormányzati bérlakások, **2023. január 1. napjától irányadó, emelt összegű bérleti díjára** az alábbiak szerint teszek javaslatot:

- Rákóczi u. 66. szám	- 40.000,-Ft/hó bérleti díj
- Tompa Mihály 6. szám	- 50.000,-Ft/hó bérleti díj

II.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbiak:

	hatályos bérleti díj	értékbecslés
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	- nettó 2449,-Ft/m ² /hó	- nettó 3300,-Ft/m ² /hó
Kossuth L. 58. (volt KMB iroda)	- -----	- nettó 3130,-Ft/m ² /hó
Száva u. 4. orvosi rendelő	- bruttó 2500,-Ft/óra	- nettó 3030,-Ft/óra
Templom köz 6. inkubátorház	- nettó 3679,-Ft/m ² /hó	- nettó 3750,-Ft/m ² /hó
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	- -----	- nettó 7300,-Ft/óra

A veszélyhelyzetre vonatkozó, bérleti díj emelését korlátozó szabályozás a helyiségbérletre is irányadó, így a fentnevezett helyiségbérleti díjak emelése csak 2023. január 1. napjától lehetséges.

Kiemelendő, hogy a helyiségbérletet igénybevevő bérlők főleg gazdálkodó szervezetek, így a háborús veszélyhelyzet és az energiaválság okozta gazdasági kihívások ezen bérlőket fokozottan érintik. Ennek figyelembevételére teszek javaslatot a helyiségbérleti díjak felülvizsgálatára:

	bérleti díj 2023. jan. 1-től
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	- nettó 3000,-Ft/m²/hó
Kossuth L. 58. (volt KMB iroda)	- nettó 3000,-Ft/m²/hó
Száva u. 4. orvosi rendelő	- nettó 3000,-Ft/óra
Templom köz 6. inkubátorház	- nettó 3750,-Ft/m²/hó
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	- nettó 7300,-Ft/óra

III.

A Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal 167 helyrajzi számú ingatlanán elhelyezett faház tekintetében földbérleti szerződés áll fenn, amely alapján – figyelemmel a 105/2013. (V.23.) számú határozatban előírt bérleti díjra – **bruttó 26.500,-Ft** bérleti díj bevételünk keletkezik. Az előterjesztéshez melléklet értékbecslés értelmében a jelenleg irányadó bérleti díj **25.000,-Ft+Áfa/hó**.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege 2013. óta nem került módosításra, indokoltnak látom a földbérleti díj **25.000,-Ft+Áfa/hó** összegre történő emelését.

A hivatkozott földbérlet mellett még két további földbérleti szerződésünk áll fenn önkormányzati ingatlan vonatkozásában a 80/2022. (VI.23.) és a Z-67/2021. (VI.24.) Kt. határozatok alapján.

Tekintettel arra, hogy a két további földbérlet összecszerúsége a tavalyi évben, illetve idén került megállapításra, felülvizsgálatuk jelenleg nem indokolt.

IV.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3.§-a felhatalmazást ad az önkormányzatoknak a lakás és helyiségbérlet önkormányzati rendeleti szintű szabályozására. Ezen felhatalmazás alapján került elkészítésre az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet, szabályozva az önkormányzati bérlakások és helyiségek bérleti jogviszonyának kereteit.

A rendelet-tervezet mellékletében kerül meghatározásra a lakásbérleti díjak nagyságrendje, a helyiségbérleti díjakról - az Ltv. 36.§ (2) bekezdése értelmében – külön határozat fog rendelkezni.

A rendelet-tervezet megalkotásakor alapul vettük az Ltv.-nek és végrehajtási rendeletének lakás- és helyiségbérletre vonatkozó részletes szabályozását, melyet nem kívántunk megismételni. Figyelemmel voltunk továbbá arra, hogy a több, mint 15 éve fennálló lakásbérleti jogviszonyok teljes mértékű átrendezése jelenleg nem időszerű.

Kérem vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a rendelet-tervezet és a határozati javaslat elfogadásáról.

A rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Hatásvizsgálat eredménye:

a) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet-tervezet következtében a bérleti díj emelése jelenthet társadalmi hatást, tekintettel arra, hogy az lakásbérlet tekintetében az elmúlt 15 évben nem került sor díjemelésre. A bérleti díj mértéke növekszik, így költségvetési bevétel növekedés is várható.

Társadalmi hatásként nevesíthető továbbá, hogy a rendelet-tervezettel a nem szabályozott bérleti viszonyok jogi keretet nyernek.

b) A rendelet környezeti, egészségi következményei

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, és egészségi következményei nincsenek.

c) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

d) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az elmúlt 15 évben nem került sor a lakásbérleti díjak emelésére, illetve az elmúlt években a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152.§ (2) bekezdése alapján, nem volt lehetőség a helyi önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérleti díjának emelésére.

A bérleti díjak emelésére vonatkozó korlátozás 2022. december 31. napjával szűnik meg, így lehetővé válik a bérleti díjak módosítása. A bérleti díj emelés szükségességét indokolja továbbá a Magyarország Kormánya részéről az energiaválság következményeinek enyhítése érdekében a helyi önkormányzatok felé megfogalmazott elvárás, amely a takarékos gazdálkodás mellett, a helyi bérleti díjak felülvizsgálatát javasolja.

e) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet-tervezet végrehajtásával kapcsolatban a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Nagykovácsi, 2022. november 9.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Melléklet:

- értékbecslés

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek bérleti díját az alábbiak szerint határozza meg 2023. január 1. napjától:

	bérleti díj 2023. jan. 1-től
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	3300,-Ft/m²/hó+Áfa
Kossuth L. 58. (volt KMB iroda)	- 3130,-Ft/m²/hó+Áfa
Száva u. 4. orvosi rendelő	- bruttó 3030,-Ft/óra
Templom köz 6. inkubátorház	- 3750,-Ft/m²/hó+Áfa
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	- 7300,-Ft/óra+Áfa

A bérleti díj évente, először 2024. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Felhatalmazza a polgármester és jegyzőt a helyiségbérleti szerződések módosítására, és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. január 1.

Felelős: polgármester, jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 167 helyrajzi számú ingatlanon fennálló földbérlet bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi belterület 167 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 30 m² alapterületű részén fennálló földbérlet bérleti díja 2023. január 1. napjától **25.000,-Ft+Áfa/hó**.

A bérleti díj évente, először 2024. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Felhatalmazza a polgármester és jegyzőt a helyiségbérleti szerződések módosítására, és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. január 1.

Felelős: polgármester, jegyző

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...)
önkormányzati rendelete**

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

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának 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) 1) A rendelet hatálya Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a település közigazgatási területén található lakásokra, a lakás céljára szolgáló házas ingatlanokra és a hozzátartozó földrészletre (továbbiakban együtt: bérlakás), nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) 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, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései megfelelően irányadóak.

2. A rendelet célja

2. §

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

3. A tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultak

3. §

(1) A lakás- és helyiségbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadói jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel – a Képviselő-testület.

(2) A Képviselő-testület az alábbi bérbeadói jogok gyakorlását átruházza a Polgármesterre. A Polgármester hatásköre:

- a) az önkormányzati bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nyilvántartja, kezeli,

- b) a Képviselő-testület nevében megkötöi a lakásbérleti és helyiségbérleti szerződéseket, meghatározza szerződés konkrét tartalmát,
- c) hozzájárul a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez,
- d) befogadáshoz hozzájárulást ad.

(3) A Képviselő-testület hatásköre:

- a) megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló és e rendelet hatályba lépését követően az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások és helyiségek bérbeadási jogcímét,
- b) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek és helyiségbérek mértékét,
- c) dönt a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről, bérlő személyének kiválasztásáról,
- d) dönt a lakásbérleti szerződés és helyiségbérleti szerződés felmondásáról az e rendeletben meghatározott esetekben.

(4) Ahol a rendelet külön nem rögzíti a bérbeadási jogokat, valamint kötelezettségeket gyakorló szervezet, 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 bérbeadási jogot közvetlenül gyakorolja.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok

4. Lakásbérlet létrejötte

4. §

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat önkormányzati bérlakásként hasznosítja.
- (2) A lakásbérleti szerződés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – legfeljebb 3 év határozott időtartamra vagy határozatlan időtartamra köthető.
- (3) Az önkormányzat a tulajdonát képező bérlakásokról nyilvántartást vezet.

5. A lakásbérleti szerződés tartalma

5. §

(1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek megnevezését és címét,
- b) a bérlet jogcímét,
- c) a bérlakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a bérlakáshoz tartozó – bérlakáson kívüli – helyiségeinek, valamint a közös használatra szolgáló helyiségeknek a felsorolását,

- d) a bérlakás egyéb lényeges adatait, a bérlet lényeges feltételeit,
- e) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
- f) a bérlakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait,
- g) a bérbeadó és a bérlő épülettel, bérlakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel, továbbá a bérlő lakáshasználatával kapcsolatos az e rendeletben részletezett feladatait, jogait és kötelezettségeit, ideértve a bérbeadói hozzájáruláshoz kötött bérlői intézkedéseket, továbbá azok e rendelet szerinti tilalmait,
- h) a lakbér mértékét, a megváltoztatására vonatkozó szabályokat,
- i) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit,
- j) a bérbeadói felmondás egyéb lényeges szabályait,
- k) a felek egyéb – az e rendelet és az Ltv. előírásai alapján létrejött – megállapodásait.

(2) A lakbér megfizetésére a bérbeadó legfeljebb 2 hónapra adhat haladékot, részletfizetés csak a hátraléokra engedélyezhető, maximum 1 éves időtartamra.

(3) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni.

6. A bérbeadó és a bérlő kötelezettségei

6. §

A bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit az Ltv. rögzíti.

7. A bérlakás átalakítása, korszerűsítése

7. §

(1) A bérbeadó – a bérlő erre irányuló kérelmére – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő saját költségére a bérlakást átalakítsa, korszerűsítse, és annak költségeit, továbbá a költségek bérbeadó által e jogcímen elismert részét bérbeszámítás útján lelakja.

(2) A bérbeadó hozzájárulását csak az általa – a munkálatok jellegétől függően – bekért műszaki leírás és tervdokumentáció ismeretében, és csak akkor adhatja meg, ha a benyújtott tervek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelnek. A hozzájárulás megadásával egyidejűleg felek megállapodást kötnek a költségek bérbeszámítás útján történő megosztásáról. Ennek során a bérbeadó csak a bérlakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételéhez szükséges mértékű költségek megtérítését vállalhatja.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdés szerinti munkálatokat bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély(ek) nélkül végzi el, költségei részleges megtérítésére sem tarthat igényt, és a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot – saját költségén történő – helyreállítására.

8. Társbérlet tilalma

8. §

A bérlakásokra társbérlet, albérlet nem létesíthető.

9. Befogadás az önkormányzati bérlakásba

9. §

(1) A bérlő a bérlakásba más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadó - a bérlő írásban indokolt kérelmére és annak írásos befogadói nyilatkozata alapján – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő más személyt is befogadjon a bérlakásba. A bérlő befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmében meg kell jelölni a befogadni kívánt személlyel fennálló esetleges rokoni kapcsolatot, a befogadandó (kérelem benyújtásakor) bejelentett lakcímét, illetve a befogadni kívánt személy tulajdonában vagy használatában lévő ingatlan(ok) adatait.

(3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése vagy megszüntetése esetén az általa befogadott személy elhelyezési igény és kártalanítás nélkül köteles a bérlakásból (a volt bérlővel egyidejűleg) harminc napon belül kiköltözni, illetve a bérlő halála esetén harminc napon belül a bérlakást elhagyni.

(4) A bérbeadói hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadni kívánt személy az e §-ban foglalt feltételeket írásos nyilatkozatával tudomásul veszi.

10. Önkormányzati bérlakások lakbére

10. §

(1) A bérlakások havi lakbérének összegét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakbér mértékét minden év január 1. napjától a Képviselő-testület felülvizsgálja.

(3) A lakbér összegét módosítani kell, ha a bérlakás alapterületében vagy komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, avagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

(4) A bérlő a bérlakás használatához a közüzemi és egyéb szolgáltatókkal köteles a fogyasztói szerződéseket megkötni és a fogyasztói szerződések költségét viselni.

11. A lakáshasználati díj

11. §

(1) A bérlakást jogcím nélkül használó a használat ellenértékeként a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat fizet.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, a kilakoltatási eljárás megindításával egyidejűleg a kétszeresére, újabb 2 hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

12. Lakásbérleti szerződés megszűnése

12. §

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. rendelkezései e rendeletben meghatározott eltérésekkel irányadók.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzatot elhelyezési kötelezettség nem terheli, térítési díjat nem fizet.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő elhelyezéséről maga a bérlő köteles gondoskodni.

(4) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérbeadónak átadni.

III. Fejezet

A nem lakás célú helyiség bérletére vonatkozó szabályok

13. §

(1) Folyamatos nyilvántartást kell vezetni a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) A helyiségek bérleti díját külön határozat tartalmazza.

14. §

(1) A helyiség hasznosítására határozott vagy határozatlan idejű bérleti szerződés köthető. A bérleti szerződésnek a Ltv-ben szabályozott kötelező tartalmi elemein kívül minden esetben tartalmaznia kell a bérbe adott helyiség használatának célját.

(2) Határozatlan és határozott időre szóló bérleti szerződés esetén a rendes felmondási idő legfeljebb 6 hónap, melyet a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(3) Határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető, amely meghosszabbítása azonos feltételekkel, a bérleti díj újratárgyalása mellett lehetséges, ha a bérlő nem rendelkezik tartozással az Önkormányzat felé.

(4) A bérlő által végzendő tevékenységekhez szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése a bérlő feladata, az ezek hiányából eredő kárért a bérbeadó nem vállal felelősséget.

(5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a bérbeadó a bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

15. §

(1) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.

(2) A bérlő a helyiség használatának célját kizárólag bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg.

(3) A használati cél megváltoztatására irányuló kérelmet írásban kell előterjeszteni.

(4) A helyiség rendeltetésével ellentétes használat a bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondását vonja maga után.

(5) A helyiség rendeltetésével ellentétes használatnak minősül különösen:

a) a helyiségnek nem a bérleti szerződésben meghatározott célra történő felhasználása,

- b) az önkormányzat beleegyezése nélkül történt a helyiséget érintő minden olyan átalakítás, ami meghaladja a szokásos karbantartás és a bérleti szerződésben a bérlő által vállalt állagmegóvás kereteit;
- c) minden olyan, a helyiséggel kapcsolatos átalakítás és beruházás, amelyhez a bérlő jogszabályi kötelezettség ellenére nem kérte meg a szükséges hatósági engedélyeket;
- d) a helyiség egészének vagy egy részének más részére történő átengedése, ha ahhoz a bérbeadó nem járult hozzá.

16. §

(1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel vagy felmondással történő megszűnése esetén a bérlő sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a vagonhasznosítónak átadni.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

17. §

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

(2) A határozatlan időre bérbe adott lakások és helyiségek esetén a bérleti jogviszony tartalmát felül kell vizsgálni. 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.

18. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Grégerné Papp Ildikó
jegyző

1. melléklet

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata tulajdonában lévő, bérbe adható lakások
jegyzéke és bérleti díja**

1. Nagykovácsi, Rákóczi u. 66. szám alatti.....m² alapterületű ingatlan 40.000,-Ft/m²/ hó
2. Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6. szám alatti ... m² alapterületű ingatlan 50.000,-Ft/m² /hó

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján került sor jelen rendelet-tervezet megalkotására. A rendelet-tervezet megalkotásakor figyelemmel voltunk a jelenleg hatályos határozatlan idejű lakásbérleti szerződésekre és helyiségbérleti szerződésekben foglalt előírásokra. A jogszabályalkotás szükségességét a lakás és helyiségbérleti díjak felülvizsgálata tekintetében felmerült igény alapozta meg azzal, hogy az Ltv. és végrehajtási rendelet által szabályozott élethelyzeteket – jelentős részben – nem kívántuk újra szabályozni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet hatályát és célját szabályozza.

A 3. §-hoz

A bérbeadással kapcsolatos jogkörök Képviselő-testület és Polgármester közötti megosztásáról és gyakorlásáról rendelkezik.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony létrejöttét és a lakásbérleti szerződés tartalmát szabályozza.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A bérebadó és bérlő kötelezettségeit szabályozza a Ltv.-re történő rugalmas hivatkozással, valamint a bárlakás bérlő általi korszerűsítése esetén alkalmazandó lépéseket rendezi.

A 8. §-hoz és a 9. §-hoz

A társbérlet tilalmát és az bérlakásba befogadás eljárását szabályozza.

A 10. §-hoz és a 11. §-hoz

A bérlakás lakbéréről és a jogcím nélküli lakáshasználat lakáshasználati díjáról rendelkezik.

A 12. §-hoz

A lakásbérleti szerződés megszűnéséről rendelkezik, kiegészítve az Ltv.-re történő rugalmas hivatkozást.

A 13–16. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról, szerződéses időtartamáról a szerződés megszűnése seteén alkalmazandó eljárásrendről rendelkezik.

A 17. §-hoz és a 18. §-hoz

Hatályba léptető és átmeneti rendelkezéseket nevesít.

