

**Kaposszerdahely Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2020. (VII. 10.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérletéről és elidegenítéséről**

Kaposszerdahely Községi Önkormányzat Képviselő-testülete "A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról" szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Lakástv.) kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §.

A rendelet hatálya kiterjed Kaposszerdahely Község közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban álló valamennyi ingatlanra, ideértve a kizárólag szociális bérlakás céljára szolgáló ingatlant.

2. §.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

II. FEJEZET

A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó feltételek

1. Általános rendelkezések

3. §

(1) Az e fejezet rendelkezései kiterjednek Kaposszerdahely Község közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező magyar állampolgárokra.

(2) A lakóhely és a tartózkodási hely megállapítása szempontjából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai irányadóak.

4. §

Értelmező rendelkezések:

a) E fejezet alkalmazásában a képviselő-testület a család, az egyedülálló, egyedül élő, háztartás, jövedelem, vagyon fogalmak meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (továbbiakban: Szoc. tv.) szerinti, a közeli hozzátartozók

fogalmának meghatározásánál a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti fogalom-meghatározásokat alkalmazza.

b) Szociálisan rászoruló: az a személy és család, akinek vagy a jogszerűen vele együtt költözők tulajdonában, haszonélvezetében a pályázat benyújtásának időpontjában nincs beköltözhető lakás vagy családi ház.

5. §

(1) A lakások tulajdonosi feladatait és jogait Kaposszerdahely Községi Önkormányzat látja el. E feladatokat a bérleti szerződés részletezi.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadási döntéseket a képviselő-testület hozza.

(3) A bérlakások igénylésével kapcsolatos pályázati eljárások, kérelmek és a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos előkészítő, adminisztratív feladatokat a Jutai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el. Az e fejezet alapján bérbe adható lakások bérbeadása pályázati eljárás keretében történik.

(4) Az e fejezetben meghatározottak szerint bérbe adandó bérlakás bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázatot a képviselő-testület hirdeti meg úgy, hogy a megüresedő lakás bérbeadása lehetőleg folyamatos legyen.

(5) Az e fejezet szerinti önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

2. A pályázati felhívás

6. §

(1) A bérleti jog elnyerésére irányuló pályázati felhívást helyben írásos hirdetmény útján kell közzétenni.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a) a pályázati jogosultság feltételeit,
- b) a bérbeadásra meghirdetett meglévő üres bérlakások számát.
- c) a bérleti jogviszony határozott időtartamát,
- d) a lakbér összegét,
- e) a pályázati kérelem benyújtásának helyét, módját és határidejét és
- f) a pályázatok elbírálásának valamint az eredmény ismertetésének várható határidejét.
- g) A pályázati adatlap tartalmazza:
 - a pályázó alapvető személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
 - a pályázó fennálló lakhatásának jogcímét a pályázat benyújtásának időpontjában,
 - a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek alapvető személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét és

- a pályázó és a pályázóval jogszerűen együtt költözők jövedelemére vonatkozó igazolását, valamint a szociális és vagyoni helyzetére vonatkozó adatokat.

(3) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat előkészítőjét vagy a pályázat elbírálóját szándékosan megtéveszti vagy tévedésben tartja, azt a pályázók közül törölni kell, és 5 évig bérleti jog megszerzésére irányuló pályázati eljárásban nem vehet részt.

(4) Az e fejezet hatálya alá tartozó bérlakás csak annak a kérelmezőnek, pályázónak adható bérbe, aki a rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.

(5) A pályázatokat az arra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani, melyet e rendelet 2. melléklete tartalmaz. A pályázathoz csatolni kell az e rendeletben meghatározottak szerinti igazolásokat, dokumentumokat.

3. A pályázat elbírálása, a bérleti jog keletkezése, elvesztése

7. §

(1) A pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.

(2) A Képviselő-testület rangsort állít fel a pályázókról.

(3) A bérleti jogokat az ingatlan tekintetében a rangsorban első helyre kerülő pályázó nyeri el.

(4) A pályázat eredményéről a pályázókat a Hivatal a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.

(5) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított 20 napon belül köteles a Hivatalban megjelenni és a bérleti szerződést (3. melléklet) megkötni. Amennyiben e határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.

(6) A képviselő-testület által kijelölt bérlők vonatkozásában a bérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg és írja alá.

(7) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 90 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.

(8) A bérlő nem veszíti el a bérleti és az újabb pályázat benyújtásának a jogát, ha az (5) és (7) bekezdésben meghatározott cselekmény elmulasztásától számított 30 napon belül a mulasztás okát alapos indokkal, hitelt érdemlően igazolja és az akadály megszűnésétől számított 30 napon belül a bérlakásba beköltözik, illetve a bérleti szerződést megköti.

(9) Az (5) és (7) bekezdésben foglalt bérleti jog elvesztése esetén a Képviselő-testület ismételten dönt a benyújtott pályázatok alapján a bérlő kiválasztásáról.

(10) A pályázati eljárást a Képviselő-testület jogosult eredménytelennek minősíteni.

4. A bérleti jogra történő pályázat feltételei

8. §

(1) Az önkormányzati bérlakások bérleti jogának elnyerésére az pályázhat, aki:

- a) a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában Magyarország területén nem rendelkezik beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával, haszonélvezetével vagy önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, erről nyilatkozik;
- b) akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogáról nem mondott le, vagy bérleti jogviszonya nem a bérlőnek felróható okból szűnt meg,
- c) akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában nem rendelkezik vagyonnal;
- d) aki pályázat benyújtását megelőzően, legalább 5 éve folyamatosan kaposszerdahelyi állandó lakos volt;

(2) A pályázat benyújtásának az (1) bekezdésben foglaltakon kívül további feltétele, hogy a pályázót a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül önkormányzati bérlakásból végrehajtás útján a kötelezettségszegése miatt nem költöztették ki.

(3) A pályázatot érdemi bírálat nélkül el kell utasítani, ha a következő feltételek közül bármelyik fennáll:

- a) a pályázónak köztartozása van,
- b) a pályázó büntetett előéletű, és még nem mentesítették,
- c) a pályázó büntetőeljárás alatt áll.

(4) A pályázó a (3) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel fennállásáról köteles az állami adóhatóságtól összevont adóigazolást beszerezni és azt a pályázati adatlappal egyidejűleg benyújtani.

(5) A pályázó a (3) bekezdés b) pontjában foglalt feltétel fennállásának igazolásául köteles hatósági erkölcsi bizonyítványt beszerezni és azt a pályázati adatlappal egyidejűleg benyújtani.

(6) A pályázó a (3) bekezdés c) pontjában foglaltakról nyilatkozatot tesz és azt a pályázati adatlappal egyidejűleg nyújtja be.

(7) A hiányos pályázat vonatkozásában egy alkalommal van helye hiánypótlásnak, ha a pályázati anyag ezt követően is hiányos, úgy azt érdemi elbírálás nélkül el kell utasítani.

5. A lakások átadása

9. §

(1) A bérlő a bérleti szerződésben szereplő időpontban jogosult a bérlakást, a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átvenni és azt használni.

(2) A Hivatal a lakásnak a lakásbérlő részére történő átadásakor lakásátadási jegyzőkönyvet és leltárt - 4. melléklet - készít, amelyben köteles feltüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat és az átadott berendezési tárgyakat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A bérlő jogosult a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni a Hivatalban. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme. A bérlő bejelentett – elsősorban egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással a szerződést a bérbeadó részéről felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót annak felhívására írásban tájékoztatja.

(4) A bérlő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban az önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak megfizetni. A bérlő köteles a lakás lakbérért és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja.

(5) A bérlő és a bérlőtársak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezhetik a bérleti szerződés meghosszabbítását. A kérelemhez csatolni kell a jövedelmi vagyoni helyzet igazolására szolgáló dokumentumokat, és igazolni kell, hogy nincs lakbér és közüzemi díjtartozásuk. A bérleti szerződés meghosszabbítása csak abban az esetben tagadható meg, ha a bérlő körülményeinél fogva e rendelet szerint lakásbérleti pályázat benyújtására nem lenne jogosult.

(6) Ha a bérlő lakást vásárol, illetve új lakást épít, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy a használatbavételi engedély kiadásától számított

- a) 30 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és
- b) 90 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.

10. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti díj ellenében az épület központi berendezésének állandó üzemképes állapotáról és a bérlő hibáján kívül keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Bérbeadó nem járul hozzá a lakás átalakításához.

11. §

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit az önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(3) Ha a bérlő a rendelet alapján szociálisan rászoruló személynek minősül, akkor a költséget több, de legfeljebb 12 havi részletben is megtérítheti. A részletfizetést a képviselő-testület kérelem alapján engedélyezheti. Ennek konkrét feltételeit megállapodásban kell meghatározni.

6. A lakás visszaadásával kapcsolatos eljárás

12. §

(1) A bérbeadó a lakás visszaadásakor lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének a módjáról és határidejéről.

(2) Amennyiben a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, az bérbeadó a kötelezettség behajtása érdekében eljár.

(3) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

(4) A bérlő az ingatlant a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni, kivéve, ha az albérleti díj házba való beépítéssel, munkával került korábban kiegyenlítésre. Ebben az esetben az albérleti díj ellenértékeként beépített ingóságok, ingatlan részek, munka produktuma a ház részét képezi a jövőben, ezt szintén köteles átadni.

7. A használat ellenőrzése

13. §

(1) Bérbeadó képviselője a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben évente legalább négy alkalommal, minden év december hó 31. napjáig köteles ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a Hivatal a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.

(3) A képviselő-testület és a Hivatal tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.

(4) Amennyiben a bérbeadó képviselője az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a képviselő-testületet tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a képviselő-testület dönt.

(5) A Hivatal a pályázatok elbírálása előtt szükség szerint a lakásbérleti szerződések meghosszabbítására irányuló kérelmek elbírálását megelőzően minden esetben átfogó környezettanulmányt készít a kérelmezők jövedelmi, vagyoni viszonyaira, családi és lakáskörülményeire, valamint a rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozóan.

8. A befogadás és az albérletbe adás szabályai

14. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a képviselő-testületnél.

(3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokon kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.

(4) A képviselő-testület a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.

(5) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kívánt személy beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezik.

15. §

(1) A bérlő bérleti szerződésének megszűnését követően a képviselő-testület hozzájárulásával befogadott, lakásban visszamaradó személy a lakást a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül köteles elhagyni, másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.

(2) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. rendelkezéseiben és a 8/L. §-ban meghatározott befogadott személyeken túl más személy nem jogosult. A bérlő

halála esetén a befogadottnak a halál bekövetkezésének időpontját követő 90 napon belül a lakást el kell hagynia és elhelyezési igényt nem támaszthat.

(3) A bérbeadó a teljes vagy részleges albérletbe adásához nem járul hozzá.

9. A bérleti díj

16. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért köteles fizetni, melynek mértéke évente felülvizsgálandó, az inflációs hatásoknak megfelelően korrigálható. Kezdő mérték: 30.000,-Ft.

(2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

- a) lakás használata,
- b) a lakás és az épület üzemeltetése, a lakberek közlése és beszedése,
- c) A lakás és az épület fenntartása:
 - a szavatossági felelősség a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáért;
 - az üzemelés során keletkező hibák kijavítása, az életveszély elhárítása;
 - az épület állagát veszélyeztető hiányosságok megszüntetése.

(3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területet (kertet) külön megállapodás alapján, részben jogosult használni. A bérlő a lakáshoz tartozó területen – az építésügyi előírások betartásával - melléképületet létesíthet.

10. A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

17. §

(1) A képviselő-testület a szociális bérlakásokat 5 évre adja bérbe, melyet azonban a feltételek fennállása esetén, újabb pályáztatás nélkül meghosszabbíthat.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentétesen használják,

(3) A 28 500 forint alatti lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt, a képviselő-testület a lakásbérleti-díjtartozás közlésével tájékoztatja a bérlőt a tartozás részletekben történő megfizetésének lehetőségéről.

(4) Amennyiben a bérlő a képviselő-testület tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül a fennálló lakbértartozása részletekben történő megfizetését nem kérelmezi vagy a megállapodásban szereplő kötelezettségét a megállapodás aláírása után három egymást követő hónapban nem teljesíti, a képviselő-testület a lakásbérleti szerződést az Ltv. szerint meghatározott módon felmondja.

(5) További lehetőség a bérlő számára, hogy – külön megállapodás alapján – a hátralékot a ház állagának javítása során – ellenőrizhető módon - ledolgozza, beépíti.

(6) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem adja át, az üzemeltető a szerződés megszűnésétől számított 6 hónapon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.

11. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

18. §

(1) A szociális bérlakás bérbeadása pályázati eljárás keretében történik.

(2) A szociális rászorultság fennállása esetén a bérlő 5 év elteltével újra pályázhat a lakás bérleti jogára, illetve a feltételek fennállása esetén, kérelemre újabb 5 évvel meghosszabbítható a bérleti jog.

(3) Az ismételten pályázó bérlő pályázatát, illetve kérelmet benyújtó bérlő kérelmét érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani, ha a pályázat/kérelem benyújtásakor lakbér vagy közüzemidíj-tartozása áll fenn.

VI. FEJEZET

A helyiségbérlet szabályai

19. §.

(1) Az Önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyisége bérbe adható.

(2) Önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról a Polgármester dönt.

(3) A bérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

(4) A bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra szólóan köthető. A helyiség gondos és rendeltetésszerű használatának ellenőrzését, a bérlői kötelezettségek

teljesítését és felülvizsgálatát a bérlő tevékenységének zavarása nélkül évente egyszer a Hivatal 2 tagja végzi. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles.

(5) A bérlemény bérleti jogát a bérlő bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

a.) bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződéstervezetet köteles megküldeni bérbeadó részére.

b.) bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő köteles megfizetni 6 havi bérleti díjnak megfelelő bánatpénzt bérbeadó önkormányzat részére.

c.) a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a bérlő és bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.

(6) A bérleti díj mértékét a Polgármester állapítja meg minden év december 31. napjáig.

20. §.

(1) A bérbeadó a helyiséget leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréről.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

VII. FEJEZET

A lakások és helyiségek elidegenítése

21. §.

(1) A lakások és helyiségek elidegenítéséről Kaposszerdahely Községi Önkormányzat Képviselő-testülete dönt. A döntés előkészítését és végrehajtását a Jutai Közös Önkormányzati Hivatal látja el.

(2) Ezen rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott lakásokat és helyiségeket az önkormányzat forgalomképtelenné nyilvánítja.

(3) Ha az elővásárlási joggal nem érintett lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett mindenkori forgalmi érték.

(4) Amennyiben a lakást a bérlő vásárolja meg, úgy elővásárlási jog illeti meg. A Képviselő-testület a mindenkori forgalmi érték - amelynek megállapítása a Lakástv. 52. §. (1)-(2) bekezdése alapján történik - 50%-áig vételárkedvezményt biztosíthat részére abban az esetben, ha bérlő bérleti jogviszonya már legalább 10 éve fennáll.

(5) Eladó önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlant csak tulajdonjog fenntartással értékesítheti, azaz a vevő a megvásárolt ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésekor szerzi meg. A vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő két hónapon belül köteles megfizetni.

(6) Az önkormányzati lakások és helyiségek értékesítéséből befolyt vételárat az Önkormányzat köteles elkülönített számlán kezelni, és a számla egyenlegéről negyedévente a Képviselő-testületet tájékoztatni.

(7) A befolyt vételárral - kamataival - szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- az épület elidegenítésére való előkészítésével,
- a földrészlet megosztásával,
- a társasházzá való átalakítással,
- a forgalmi érték megállapításával,
- az elidegenítés lebonyolításával.

(8) Az ingatlan értékesítésével kapcsolatos (7) bekezdésben nem szereplő valamennyi költség a vevőt terheli.

22. §

(1) A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 10 %-át egy összegben, készpénzben kell megfizetni.

(2) A fennmaradó vételár hátralékra a jogosult részére legfeljebb 5 évi részletfizetési kedvezmény adható.

(3) Amennyiben a jogosult a fennálló vételár hátralékát egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben megállapított vételárból 10 % kedvezmény illeti meg.

(4) Eladó önkormányzat az adásvételi szerződésben kiköti az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételár részleteket tartósan – legalább 3 hónapig – nem fizeti.

(5) Részletvétel esetén az adásvétel feltétele, hogy az önkormányzat, mint eladó a vételár hátralék erejéig az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

(6) Házastársi vagyontöredék megszüntetése esetén a volt házastársaknak egymás javára vagy közös gyermek részére való tulajdonjog átruházásakor – tartozásátvállalással – teljes vételár kifizetése nélkül a szerződéshez hozzá kell járulni.

(7) Az ingatlan értékesítésével kapcsolatos valamennyi költség a vevőt terheli.

VIII. FEJEZET
Záró rendelkezések

23. §.

(1) E rendelettel kapcsolatban az érintett állampolgárok személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettsége kiterjed az állampolgár nevére, lakcímére, születési helyére és idejére, anyja nevére és személyi igazolvány számára. A személyes adatok kizárólag a lakás igények elbírálásához használhatóak fel, illetőleg azokból személyazonosító adat nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

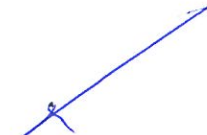
(2) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

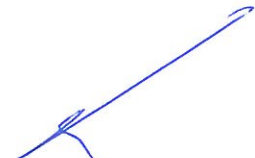
Kaposszerdahely, 2020. július 09.


Prépost László
polgármester




dr. Lukács Zoltán
jegyző

Kihirdetve
Kaposszerdahely, 2020. július 10.


dr. Lukács Zoltán
jegyző



Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok listája

1. 7476 Kaposszerdahely, Kossuth Lajos u. 65., 6 hrsz. - Önkormányzat
2. 7476 Kaposszerdahely, Kossuth Lajos u. 59., 9/1, 9/2 hrsz. – Mikrotérségi Központ, Biztos Kezdet Gyerekház
3. 7476 Kaposszerdahely, Kossuth Lajos u. 57., 10 hrsz. – Posta
4. 7476 Kaposszerdahely, Kossuth Lajos u. 72., 103/1 hrsz. – Sportközösségi ház
5. 7476 Kaposszerdahely, Petőfi S. u. 41., 207 hrsz.
6. 7476 Kaposszerdahely, Dózsa telep 14., 0624 hrsz.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS
HATÁROZOTT IDŐRE

amely létrejött *egyrésről*:

Név:	
Levelezési cím:	
Adószám:	
Telefon:	
E-mail cím:	
Képviselésében eljár:	

mint bérbeadó (a továbbiakban **bérbeadó**), *másrésről*:

Név:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Lakóhely:	
Levelezési cím:	
Személyi igazolvány szám:	
Mobil és vezetékes telefon:	
E-mail cím:	

mint bérlő (a továbbiakban **bérlő**) az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

1. A bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Földhivatali Osztály által __ helyrajzi számon nyilvántartott, természetben __ szám alatt található ingatlan, (a továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlan _____ m² alapterületű, _____ szobából és _____ konyhából áll.
2. A jelen szerződés aláírásával a bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az ingatlant.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba vételének napja: _____. A szerződő felek a birtokba vételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokba vétel tényét, időpontját, a jelenlévő személyeket, az ingatlan állapotának rövid ismertetését, a bérbeadó által rendelkezésre bocsátott lakásberendezések, egyéb felszerelési tárgyak, bútorok, valamint az épület központi berendezéseinek felsorolását, állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A szerződő felek a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokba adás illetve birtokba vétel tényét elismerik.
4. A jelen szerződés az aláírás napjával lép hatályba és _____ napjáig terjedő határozott időre szól. A jelen szerződés a határozott idő lejártával megszűnik.
5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan havi bérleti díja _____ Ft. (azaz: _____ forint). A bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhoz _____ napjáig köteles a bérbeadó _____ számú bankszámlájára átutalni, vagy – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni.
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a bérlő viseli az ingatlan közüzemi díjait (így különösen: a víz-, gáz-, csatorna- és áramköltségeket), valamint az ingatlanban biztosított telefon-, televízió- és internet előfizetés díját. A bérlő a nevére kiállított szolgáltatói számlákat közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki.

7. Az 5. és 6. pont szerinti fizetési kötelezettség a bérlőt a birtokba vételi jegyzőkönyv aláírásának (ennek hiányában a szerződésszerű birtokba adás bérbeadó általi felajánlásának) napjától az ingatlan – 21. pontban részletezett – szerződésszerű visszaszolgáltatásának napjáig terheli. Amennyiben a bérlő az 5. vagy 6. pont szerinti fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelembe eséskor hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat megtérítésére is köteles.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő a 202[] év [] hónapjára eső bérleti díjat, továbbá [] havi bérleti díjnak megfelelő kauciót, azaz együttesen [] Ft. (azaz: [] forint) összeget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a bérbeadónak megfizetett. A bérbeadó az előbb írt bérleti díj és kaució hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A szerződő felek a kaucióval a szerződés megszűnését követő 8 naptári napon belül kötelesek elszámolni; ennek keretében a bérbeadó a kaucióból levonja a bérlő jelen szerződésből eredő tartozását, a fennmaradó összeget pedig a bérlő részére visszafizeti. Amennyiben a bérlőnek a jelen szerződésből eredő tartozása nincsen, úgy a kaució teljes összege visszajár. A szerződő felek rögzítik, hogy a kaució nem lakható le.
9. A bérbeadó az ingatlant a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, megfelel a szerződés előírásainak, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő és a 12. pontban felsorolt személyek az ingatlant kizárólag lakás céljára, rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatják. Az ingatlanban háziállatot tartani és rendszeresen dohányozni csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A rendeltetészerű használat követelményének megsértését jelenti különösen, ha a bérlő, vagy a 12. pontban felsorolt személyek nem tartják be a jelen szerződés előírásait, ha a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít(anak), továbbá, ha rendszeresen vagy súlyosan zavarják a többi lakó nyugalma. A bérlőt és a 12. pontban felsorolt személyeket – a többi lakó jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.
11. A bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését háromhavonta egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. A bérlő köteles arra alkalmas időben az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni.
12. A bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlant a bérlőn túl a következő személyek is használják:

Név:		Név:	
Anyja neve:		Anyja neve:	
Szül. hely, idő:		Szül. hely, idő:	
Lakóhely:		Lakóhely:	

A bérlőn és a jelen pontban felsoroltakon kívül más személy csak a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása esetén használhatja életvitelszerűen az ingatlant. Amennyiben a bérbeadó a bérlő írásbeli megkeresésének közlésétől számított 30 naptári napon belül nem nyilatkozik a hozzájárulás kérdésében, úgy a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. A bérlő minden olyan kárért, amelyet az általa befogadott személy okozott, a károkozóval egyetemlegesen felel. A bérlő az ingatlant nem adhatja albérletbe.

13. A bérlő saját költségén a zárat lecserélheti, de a zárcsere napján köteles egy kulcsot a bérbeadónak átadni. A bérlő az ingatlanban bármilyen átalakítási munkálatot csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, ellenkező esetben a bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapotot saját költségén haladéktalanul visszaállítani. A bérlő esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítését a bérleti szerződés megszűnésekor csak abban az esetben követelheti, ha a szerződő felek írásban kifejezetten így állapodtak meg.
14. A bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni a társasház épületének karbantartásáról és felújításáról. Az ingatlan, a központi berendezések, a burkolatok, nyílászárók, valamint a bérbeadó által biztosított valamennyi lakásberendezés, felszerelési tárgy rendeltetészerű használatából eredően szükségessé váló javítás, karbantartás, felújítás, pótlás, csere költségei – beleértve a bérleti jogviszony megszűnését követő

tisztasági festés költségeit is – a bérbeadót terhelik. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az ingatlanra vonatkozó vagyónbiztosítási szerződés nem terjed ki a bérlő által bevitt ingóságokra.

15. Ha az épületben, az épület központi berendezésében, az ingatlanban, vagy a bérbeadó által biztosított lakásberendezésben, felszerelési tárgyban a bérlő vagy a vele együttlakó, illetve a bérlőhöz érkezett személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
16. A szerződő felek kölcsönösen kötelesek elősegíteni és tűrni a másik felet terhelő munka kellő időben, de az érintettek szükségtelen háborítása nélkül történő elvégzését. Ennek keretében a szerződő felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni arról, ha a másik felet terhelő munka elvégzése, vagy valamely szükséges munka feltételeinek (pl. ingatlanba való bejutás) biztosítása vált szükségessé. Az értesítés elmulasztásából vagy késedelméből eredő károkért a mulasztó fél felel.
17. A jelen szerződés egyoldalúan kizárólag írásban közölt azonnali hatályú, vagy a bérlő által – a 19. pont szerinti bánatpénz fizetése mellett – közölt rendes felmondással szüntethető meg. A felmondást ajánlott-tértivevényes küldeményként, postai úton kell kézbesíteni.
18. Azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén kerülhet sor. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha
 - a) bármelyik fél az ingatlannal összefüggő, a jelen szerződés szerint őt terhelő bármely fizetési kötelezettségének (pl. bérleti díj, közműdíj stb.) teljesítésével 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy
 - b) bármelyik fél az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 8 naptári napon belül nem kezdi meg, vagy az elvárható időn belül nem (illetve nem megfelelő minőségben) végzi el az őt terhelő kijavítási, felújítási, karbantartási, csere, vagy pótlási kötelezettségét, feltéve, hogy ezzel nem elhanyagolható mértékű érdeksérelmet okoz, vagy
 - c) bármelyik fél az erről szóló értesítés kézhezvételét követően tevékenységével, vagy mulasztásával jelentősen akadályozza az épülettel, vagy az ingatlannal kapcsolatos, szükséges munkálatok elvégzését, vagy
 - d) a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül biztosítja harmadik személy számára az ingatlan használatának lehetőségét, vagy
 - e) a bérlő, vagy a bérlővel együttlakó személy nem tartja meg az ingatlan szerződés-, illetve rendeltetészerű használatára vonatkozó kötelezettségét (10. pont), vagy
 - f) az ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti (abban az esetben is, ha erről a tényről a bérlő a szerződés megkötésekor vagy az ingatlan birtokbavételének időpontjában tudott).

Azonnali hatályú felmondás esetén a szerződés a felmondás közlésével megszűnik.

19. Súlyos szerződésszegés hiányában – bánatpénz ellenében – a bérlő közölhet rendes felmondást. Ebben az esetben a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 30 (harminc) naptári nap. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bánatpénz összege megegyezik a jelen szerződésben kaucióként kikötött összeggel. A bérbeadó a jelen pontban írt esetben jogosult arra, hogy bánatpénz követelését az óvadék terhére elégítse ki, s a bánatpénz igény azon részét, amelyet az óvadék esetlegesen nem fedezett, a bérlővel szemben érvényesítse.
20. A szerződő felek a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:339. § (2) bekezdése szerinti idő előtti felmondás lehetőségét kizárják.
21. A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az ingatlant használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni, saját ingóságait – beleértve az állagsérelem nélkül eltávolítható felszerelési tárgyakat is – hiánytalanul elszállítani, valamint az ingatlant – csereingatlanra vonatkozó igény nélkül – elhagyni. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincs módja arra, hogy a bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon. Erre figyelemmel a bérbeadó jogosult a bérlő ingatlanban maradt ingóságait – ha a bérlő azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem szállítja el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni; azzal, hogy a bérlő ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően jogcím nélkül tovább használja az ingatlant, úgy köteles megtéríteni minden kárt és költséget, ami ennek

hiányában nem merült volna fel, továbbá köteles a havi bérleti díjjal azonos összegű havi használati díjat fizetni a bérbeadó részére, havonta előre, a tárgyhó első napján, köteles továbbá a 6. pont szerinti költségeket is határidőben megfizetni közvetlenül a szolgáltatók felé.

22. Amennyiben bérbeadói vagy bérlői oldalon több személy szerződik, úgy a másik féllel (felekkel) szemben egyetemlegesen felelnek a jelen szerződésből eredő kötelezettségeik teljesítéséért, illetve az esetleges szerződésszegésért.
23. A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható. A szerződő felek kötelesek a jelen szerződésben megadott adataik változásáról 3 (három) naptári napon belül írásban értesíteni a másik felet, az ennek elmulasztásából eredő minden következmény a mulasztó felet terheli.
24. A szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. A postai úton kézbesített nyilatkozat az átvétel napján tekintendő közöltnek. A szerződő felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy a postára adástól számított 10. munkanapon hatályosan közöltnek tekintendő – a másik fél jelen szerződésben rögzített (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) levelezési címére feladott – nyilatkozat abban az esetben is, ha a kézbesítés bármely okból sikertelen volt.
25. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. (Ltv.) rendelkezései az irányadók. A szerződő felek a jelen szerződést jóváhagyólag aláírták, egy-egy eredeti példányt mindkét fél átvett.

Kaposszerdahely, 20 _____.

Név
Bérbeadó

Név
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. tanú

2. tanú

Név:

Név:

Szem.ig.sz.:

Szem.ig.sz.:

Lakóhely:

Lakóhely:

Aláírás:

Aláírás:

Ingatlan átadás-átvételi jegyzőkönyv

Készítés helye, időpontja:

Jelen vannak: átadó

..... átvevő

A jegyzőkönyv készült a felek között napján kötött bérleti szerződés mellékleteként.

Tárgya: szám alatti ingatlan birtokba adása.

Felek a közösen leolvasott mérőórák állását az alábbiak szerint rögzítik.

Vízóra:

Gyári szám: Mérőóra állása:

Villanyóra:

Gyári szám: Mérőóra állása:

Gázóra:

Gyári szám: Mérőóra állása:

Felek jelen jegyzőkönyv aláírásával kijelentik, hogy a fentiekben rögzített adatok a valóságnak megfelelnek és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonosváltást a közüzemi szolgáltatóknál bejelentik és ezzel egyidejűleg kötelezik magukat arra, hogy a mérőórákat Bérő névére 15 napon belül átíratják, és az ehhez szükséges ügyintézésben együttműködnek.

Felek megállapítják, hogy a tárgyi ingatlan a szerződésben foglaltak szerinti állapotában került átadásra. Bérő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotával kapcsolatban kifogást nem támaszt.

Felek kijelentik, hogy a jogügylet kapcsán további követeléssel, igényvel nem lépnek fel egymással szemben.

Egyéb megjegyzés:

.....
.....
.....
.....

.....
.....

Jegyzőkönyv lezárva: év hó nap órakor

.....
Átadó

.....
Átvevő

Tanúk:

Név:

Név:

Szem.ig.sz.:

Szem.ig.sz.:

Lakcím:

Lakcím:

Aláírás:

Aláírás:

