



Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő
Ádánd, 2023. június 19.

Kétszeriné dr. Takács Éva
jegyző

4 . n a p i r e n d i p o n t

ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. június 29-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Bíró Ferenc lakásbérleti ügye

Előterjesztő: Szatmári Kornélia polgármester

Előterjesztést készítette: Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

A határozathozatalhoz az Möt. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség szükséges.**

A határozathozatal az Möt. 48.§ (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ádánd Község Önkormányzata és Bíró Ferenc között 2022. május 6. napján bérleti szerződés jött létre, 2022. július 1. napjától kezdődően, 1 év határozott időre, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Ádánd 160/6 hrsz-ú, természetben Ádánd, Rákóczi u. 27. szám alatt található, 68,48 m² alapterületű összkomfortos lakóingatlan tekintetében.

Bíró Ferenc bérlő az önkormányzathoz benyújtott beadványában kérelmezte a bérleti jogviszony további 1 évvel történő meghosszabbítását.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 9. § (1)-(2) bekezdése alapján lakás legfeljebb két éves határozott időtartamra adható bérbe, és a bérleti szerződés további két év határozott időtartamra hosszabbítható meg.

Az Ör. 9. § (3) bekezdése továbbá úgy rendelkezik, hogy a piaci alapú lakásbérleti szerződés meghosszabbítására a 6. § (2) bekezdése szerinti feltételeket alkalmazni kell.

Az Ör. 6. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek:

- ha a bérlő, vagy a vele együtt költöző személyek egyike sem rendelkezik kizárólagos lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, vagy haszonélvezeti joggal,
- a bérlő – amennyiben feltételként előírásra került – vállalja az óvadék megfizetését; és
- amennyiben a pályázó az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője volt a pályázat benyújtását megelőző két évben, nem áll fenn lejárt határidejű lakbér tartozása.

Az Ör. 8. § (1) bekezdése alapján lakás szolgálati jelleggel csak annak adható bérbe, aki az önkormányzattal vagy annak valamely intézményével, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti, illetve munkaviszonyban áll.

Az Ör. hatályos rendelkezéseire tekintettel Bíró Ferencsel piaci alapú lakásbérleti szerződés köthető.

A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének havi mértéke összkomfortos lakás esetén 40.000,- Ft (Ör. 24. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont).

Az előterjesztés mellékletét képezi a bérleti szerződés tervezete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

.../2023. (.....) Kt. határozat

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Ádánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete **Bíró Ferenc részére 2023. július 1. napjától 2024. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra** az Ádánd Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Ádánd 160/6 hrsz-on nyilvántartott, természetben a **8653 Ádánd,**

Rákóczi u. 27. szám található, 68,48 m² felépítmény és 13,2 m² egyéb létesítmény alapterületű ingatlant bérbe adja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendeletben előírtak alapján.

2. A lakás bérleti díja 40.000,-Ft/hó (68,48 m² x 225 Ft/hó/m²), azaz negyvenezer forint havonta, mely nem foglalja magában a közüzemi díjak költségét (így a víz-, a villany-, gáz-, szennyvíz és az egyéb szolgáltatások díját). A Bérlet a havi bérleti díjat köteles 2023. július 1-jétől megfizetni. A bérleti díjat előre, a tárgyhót megelőző hó 10. napjáig kell rendezni. Az Önkormányzat a bérleti díjat a Bérlet előzetes tájékoztatása mellett, egyoldalúan módosíthatja.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Szatmári Kornélia polgármester

Határidő: értelem szerint

Ádánd, 2023. június 19.

Szatmári Kornélia
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ádánd Község Önkormányzata**
Székhely: 8653 Ádánd, Kossuth L. u. 50.
Adószám: 15731340-2-14,
Statisztikai jel: 15731340-8411-321-14,
Bankszámlaszám: OTP 11743040-15396035,
Képviselő: Szatmári Kornélia polgármester, mint „**Bérbeadó**”,

másrészről **Bíró Ferenc**
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
mint, „**Bérlő**”

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Szerződés tárgya

A Bérbeadó **2023. július 1. napjától 2024. június 30. napjáig határozott, 1 év időtartamra** a Bérlőnek a képviselő-testület ./2023. (...). Kt. határozata alapján bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az Ádánd Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Ádánd 160/6 hrsz-on nyilvántartott, természetben 8653 Ádánd, Rákóczi u. 27. szám található, 68,48 m² felépítmény és 13,2 m² egyéb létesítmény alapterületű, az alábbi helyiségekből álló **összkomfortos lakást**, melléképületet (a továbbiakban: „**lakás**”):

- szoba 17,09 m²,
- szoba 18,40 m²,
- konyha 5,79 m²,
- étkező 9,75 m²,
- fürdőszoba 4,18 m²,
- közlekedő 3,96 m²,
- előtér 5,76 m²,
- előtér 2,33 m²,
- tároló 1,22 m²,
- melléképület 13,20 m²

a Bérlő lakhatásának biztosítása céljából.

2. A lakás birtokbaadása

- 2.1. A felek rögzítik, hogy Bérlő a lakást 2022. április 1. napján, beköltözhetően vette birtokba, jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett, mely tartalmazza a birtokba adás tényét, a lakás kulcsainak átadását, a lakás állapotát, az átadott ingóságok leltárát és állapotát, valamint a mérőórák állását.
- 2.2. A Bérlő a lakást megtekintett állapotában vette birtokba, és kijelenti, hogy annak a Bérbeadó részéről történő felújítását a bérleti jogviszony időtartama alatt nem kezdeményezi.

3. Bérleti díj

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a **lakás bérleti díja 40.000,-Ft/hó (68,48 m² x 225 Ft/hó/m²), azaz negyvenezer forint havonta, mely nem foglalja magában a **közüzemi költségeket** (így a víz-, a villany-, gáz-, szennyvíz és az egyéb szolgáltatások díját).**
- 3.2. Felek rögzítik, hogy a lakás bérbeadása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján, a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel, mentes az általános forgalmi adó alól.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakás bérbeadása adó- vagy járulékkötelessé válik, úgy a felmerülő adó-, illetve járulék megfizetésére a Bérelő köteles.
- 3.3. **A Bérelő a bérleti díj összegét előre, a tárgyhót megelőző hó 10. napjáig köteles a Bérbeadó által kiállított csekken postai úton megfizetni.**
- 3.4. Amennyiben a Bérelő késedelembe esik, mely esetben a Bérbeadó a mindenkori hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (Ptk.) késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseiben foglalt mértékű késedelmi kamatra tarthat igényt.
- 3.5. Bérelő az első havi bérleti díjat köteles legkésőbb 2023. július 15. napjáig megfizetni.
- 3.6. A Bérbeadó a bérleti díjat a Bérelő előzetes tájékoztatása mellett, egyoldalúan módosíthatja.

4. Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. A Bérelő a lakásban feleségével és 3 gyermekével életvitelszerűen lakik.

A Bérelő a lakást albérletbe vagy egyéb jogcímen harmadik személy használatába nem adhatja, semmilyen más módon nem idegenítheti el vagy terhelheti meg, illetve azt kizárólag maga használhatja, a kulturált együttélés európai alapkövetelményeinek megfelelően.

Ha a Bérelő a lakást a fentiek ellenére, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe vagy engedi át másnak használatra, úgy azokért a károkért is felel, amelyek enélkül nem következtek volna be.
- 4.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet teljes időtartama alatt a lakáson harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozná, vagy megakadályozná, illetve azért, hogy a lakás a rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- 4.3. A Bérelő köteles a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésben megjelölt lakáscélra használni, annak állagát megóvni, ideértve a lakás tartozékait, helyiségeit, felszereléseit, berendezéseit, az épület központi berendezéseit.

A Bérelő köteles a lakásban a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódások, meghibásodások kijavítására, és a szükségessé váló karbantartás elvégzésére, illetve a lakásban, a lakásberendezésekben, az épületben és az épület központi berendezéseiben a Bérelő magatartása miatti, vagy a rendeltetésellenes használatból eredő rongálódások, meghibásodások kijavítására, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

A Bérelő köteles a lakás rendes karbantartását, a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódások, meghibásodások kijavítását, és a rendeltetésellenes használatból eredő rongálódások, meghibásodások kijavítását saját költségén, I. osztályú minőségben, a Bérbeadó ellenőrzése mellett elvégezni, vagy elvégeztetni.

- 4.4. A rendes karbantartáson felüli lakás felújítási- vagy helyreállítási, illetve az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzése, és azok költségei a Bérbeadót terhelik.

A Bérbeadó haladéktalanul köteles gondoskodni az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a lakás, és a szomszédos ingatlanok, valamint más nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: „*azonnali beavatkozást igénylő*”) hibák, így különösen a külső és belső nyílászárók, épületgépészeti, épületvillamossági, aljzatburkolati és földém-meghibásodások kijavításáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, és szükség esetén a közüzemi szolgáltatások helyreállításáról.

Amennyiben a Bérlő a Bérbeadót terhelő lakás felújítási-, helyreállítási munka szükségességét, vagy azonnali beavatkozást igénylő hiba felmerülését észleli, köteles erről a polgármestert haladéktalanul tájékoztatni, és a lakás felújítási-, helyreállítási, valamint az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével és az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítással kapcsolatos munkálatokat tűrni. Az értesítés elmulasztásából eredő károk a Bérlőt terhelik.

- 4.5. A Bérlő által tervezett és saját költségén megvalósított értéknövelő, a rendeltetésszerű használatához nem szükséges beruházások/felújítások, átalakítások csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhetők.

A Bérlő részére a saját költségén végzett beruházás értékét utólagosan megtéríteni csak abban az esetben lehet, ha arról a Bérbeadóval a beruházás megkezdését megelőzően írásban megállapodott. A megállapodás megkötésére az Önkormányzat nevében Ádánd község polgármestere jogosult.

A beruházás szakszerű megvalósítását és megtéríthetőségét a polgármester igazolja.

A beruházás értékét a Bérlő részére egy összegben vagy bérleti díj beszámításával lehet megtéríteni.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakásban bármilyen háziállatot kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével tarthat.

- 4.6. A Bérlő és a Bérbeadó a jelen szerződés 4.3. és 4.4. pontjában meghatározott munkákat úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetve más ingatlanok rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

5. Szerződés megszűnése és módosítása

5.1. A Felek a jelen szerződést meghatározott időre, 1 év időtartamra kötik.

- 5.2. A jelen szerződés módosítása a bérleti díj összegére vonatkozó rendelkezés kivételével csak a Felek közös megegyezésével, írásban történhet.

5.3. A jelen szerződés megszűnik, (ha)

- a) a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül,
- c) az arra jogosult felmond,
- d) a Bérlő meghal,
- e) a Bérlőt Magyarország területéről kiutasították,

- f) a Bérló lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti, vagy hatósági határozat folytán megszűnik,
 - g) az épület kikerül a Bérbeadó vagyonekezeléséből,
 - h) a törvény erejénél fogva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23/A. §-ában meghatározott esetben és módon, ha a lakás a 2006. évi LIII. törvény alapján, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és a bérleti jogviszony fennmaradása egyúttal akadályozza a beruházás megvalósítását.
- 5.4. A Bérló tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 5.3. pont a), c), e)-h) alpontokban meghatározott megszűnése esetén a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnését követő napra a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, továbbá a jelen szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni az Önkormányzat részére.
- Amennyiben a Bérló a kijelölt határidőig a lakást nem hagyja el, a Bérbeadó a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-a szerinti eljárás keretében gondoskodik a lakás kiürítéséről.
- 5.4. A lakás visszaadásakor a Felek a jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott jegyzőkönyvet vesznek fel. A Felek kifejezetten úgy állapodnak meg, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettek alapján 10 munkanapon belül elszámolnak egymással.
- 5.6. A Bérló kifejezetten kijelenti, hogy a jelen szerződés megszűnéséből eredően kártérítési igényel nem lép fel a Bérbeadóval szemben. Tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserelakást nem biztosít.
- 5.7. A Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérbeadó nem járul hozzá a lakás cseréjéhez, ennek lehetőségét a Felek kifejezetten kizárják.
- 5.8. A Bérbeadó a Bérló előzetes felszólítását követően, a jelen szerződést írásban, a Bérlőhöz címzett, egyoldalú jognyilatkozattal, 15 napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a Bérló
- a) a Bérbeadóval vagy a lakókkal, szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsít;
 - b) a lakást
 - rongálja,
 - a rendeltetésükkel ellentétesen vagy
 - nem szerződésszerűen használja (így különösen, ha a bérleti díj megfizetésével a jelen szerződés 3.4. pontjában meghatározott módon késedelembe esik, vagy ha a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi).

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást ebben az esetben a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni.

6. Felek egyéb megállapodásai

6.1. A Felek között a kapcsolattartás magyar nyelven, írásban, e-mail és/vagy fax és/vagy postai levelezés útján történik. A Felek az értesítéseket akkor tekintik megfelelően teljesítettnek, ha azok a másik Félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére, e-mail címére, fax számára tértivevénnyel, vagy az átvétel tényét egyéb formában igazoló módon érkeznek meg.

A Bérbeadó kapcsolattartója: Szatmári Kornélia polgármester

értesítési címe: 8653 Ádánd, Kossuth L. u. 50.

e-mail: polgarmester@adand.hu

telefon: +36-70/377-1295

A Bérlő kapcsolattartója: Bíró Ferenc

értesítési címe:

e-mail:

telefon:

- 6.2. A jelen szerződés módosítása és megszüntetése körében a Felek a nyilatkozataikat kizárólag írásban, papír alapon tehetik meg.
- 6.3. A postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a levél „ismeretlen” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza, illetve, ha a címzett az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert az a feladó Félhez „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 6.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.), és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.
- 6.5. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban közöttük felmerült vitás kérdések eldöntésére a per tárgya és értéke alapján hatáskörrel rendelkező Siófoki Járásbíróság, illetőleg a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 6.6. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a jelen szerződésben megadott személyes adatit a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli, mely adatkezelés célja a szerződés teljesítése, illetve kapcsolattartás. A Bérbeadó a Bérlő személyes adatait a bérleti szerződés megszűnéséig, illetve a rá irányadó iratkezelési jogszabályokban előírt ideig kezeli. A bérleti díjról kiállított számlán szereplő bérlői személyes adatokat a Bérbeadó a számviteli törvényben meghatározott ideig kezeli.

Jelen szerződés négy eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből három példány a Bérbeadót, egy példány a Bérlőt illeti.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően jognyilatkozataik megtételéhez a jelen szerződés szövegének ismeretében kellő idő állt rendelkezésükre, azt az összes körülmény részleteinek ismeretében alapos megfontolás után, jogi képviselőikkel folytatott előzetes konzultációt követően szándékuknak megfelelően, jóváhagyólag írták alá.

Ádánd, 2023.

Ádánd Község Önkormányzata
képviselőjében:

.....
Szatmári Kornélia
polgármester
Bérbeadó

.....
Bíró Ferenc
Bérlő

Bérleti szerződés melléklet

Az ingatlanban található berendezések és berendezési tárgyak:

- 4 db konvektor,
- 1 db fali-, és fűtőtest,
- 1 db villanybojler,
- 4 db mennyezetilámpa,
- 3 db falikar,
- 3 db függönytartó (mennyezetre szerelhető),
- 2 db WC,
- 1 db mosdó,
- 1 db kis kézmosó,
- 1 db fürdőkád,
- 1 db fürdőszoba tükör,
- 1 db piperepolc (üveg)
- 1 db konyhabútor,
- 4 db ágy,
- 1 db hűtőszekrény,
- 1 db mikrohullámú sütő
- 1 db mosógép.