

Zalahaláp Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában levő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

[1] Az Alaptörvény 32.cikk (2) bekezdésében és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében 42. § (2), 54. § (1) és (3), 58. § (2) és (3), 68. § (2), 80. § (1) és (2), 81. § (1) és 84. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 23. § (5) bekezdés 14. pontjában, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16. § (1) bekezdésének l) pontjában az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[2] az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletét abból a célból alkotja meg, hogy a jelenlegi állapot felülvizsgálatát követően aktualizálja lakásállománya hasznosításának feltételrendszerét, ennek érdekében

[3] Zalahaláp Község Önkormányzata a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Zalahaláp község önkormányzatának tulajdonában és vagyonkezelésében lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, azok bérlőire, használóira.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adásával kapcsolatban a bérbeadót megillető jogokat, a képviselő-testület gyakorolja.

2. §

E rendelet szabályainak alkalmazásától különös méltánylást érdemlő, egyedi élethelyzetre tekintettel, vagy egyéb okból indokolt körülmények fennállása esetén el lehet térni, amennyiben az eltérést jogszabály nem tiltja.

2. A lakásbérbeadás közös szabályai

3. §

Önkormányzati tulajdonban lévő, e rendeletben nevesített lakást, csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni.

4. §

- (1) Önkormányzati lakást határozott időre, legfeljebb öt évre lehet bérbe adni, mely bérleti idő meghosszabbítható.
- (2) Házastársak a lakás-igénylést csak együttesen nyújthatják be. Bérletársi szerződés nem köthető a bérlők által.
- (3) Bérbeadó a bérbe adott lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlo lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését – a bérlo szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egy alkalommal, munkanapokon 8- 20 óra közötti időszakban ellenőrzi. A bérlo a lakásba való bejutást biztosítani, valamint az ellenőrzést tűrni köteles.
- (4) Bérlo a bérbe vett lakásban átalakítást, korszerűsítést, értéknövelő beruházást kizárólag az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával végezhet.
- (5) A megállapodás nélkül végzett értéknövelő beruházások költségeit és kockázatát a bérlo köteles viselni.
- (6) Bérlo a lakásba más személyt kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, kivételt képez a bérlo házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, szülője, a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, mely személyi kör esetében hozzájárulási kérelmet bérbeadó részére nem köteles benyújtani. Az írásbeli hozzájárulással befogadható személyek esetében, bérbeadó által történő hozzájáruló nyilatkozat megadásakor a bérleti díj 50%-kal emelkedik.
- (7) A bérlo halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult azon személy, aki a bérleti idő kezdete óta, vagy a bérbeadói hozzájárulással életvitelszerűen a lakásban lakik.
- (8) A bérlo halálán kívüli szerződésmegszűnés, illetve megszüntetés eseteiben a befogadott személyek a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik önkormányzati lakásban való elhelyezésre nem jogosultak.
- (9) A lakásbérlo által történő átvételekor és bérlo által történő visszaadásakor az átvételi és átadási jegyzőkönyv elválaszthatatlan részeként a helyszínen fotódokumentáció készül.
- (10) Bérlo köteles az ingatlant az átvett felszereléssel és állapotban a bérleti jogviszony lejártát követően átadni.
- (11) A bérlo az önkormányzati lakást albérletbe vagy üzleti célú hasznosítás végett használatba nem adhatja.
- (12) A lakásbérleti szerződés a felek írásos közös megegyezésével bármikor, illetve rendes felmondás keretében bármelyik fél által a másik félhez intézett írásbeli felmondással, a hónap utolsó napjára, de legalább 60 napos felmondási idővel, indokolás nélkül megszüntethető.
- (13) A bérleti jogviszony a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással is felmondható a lakás állapotának súlyos romlása vagy 3 hónap fennálló bérleti díj tartozás esetén, mely felmondásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglalt eljárás alapján kerülhet sor.

3. A lakásbérbeadás jogcíme

5. §

(1) Az önkormányzat lakást az alábbi jogcímen ad bérbe:

(2) szociális helyzet alapján.

(3) Költségelvű lakás jogcímen.

4. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

6. §

Szociális helyzet alapján jogosult önkormányzati bérlakásra lakásbérleti jogviszonyt létesíteni az a nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, bevándorolt, letelepedett, hontalan, a magyar hatóságok által menekültként vagy oltalmazottként elismert személy, aki és a vele együtt beköltöző hozzátartozója

- a)* a lakásbérlet iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább 3 éve zalahalápi lakóhellyel, vagy zalahalápi munkahellyel és tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen a községben él és
- b)* nem rendelkezik személyi tulajdonú lakás vagy házas ingatlan egészének vagy részének tulajdonjogával – ide nem értve a haszonélvezettel terhelt, öröklés útján szerzett ingatlant- és
- c)* nem rendelkezik nyaralóval, üdülővel vagy építési telekkel és
- d)* nem rendelkezik bérlakással vagy 5 éven belül nem volt önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője és
- e)* ha korábban önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérlőjeként tartozást nem halmozott fel vagy tartozását visszafizette, és a visszafizetés tényét a bérlakás üzemeltetője írásban igazolja és
- f)* önkormányzati bérlakás üzemeltetőjével vagy az Önkormányzattal jogi vagy peres ügye nincs és korábban sem volt és
- g)* akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem megfelel e rendelet 3. mellékletében a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó jövedelemhatárnak és
- h)* és akinek a figyelembe vehető jövedelme a Bérbeadó által – az igényelt ingatlanra vonatkozóan - kimutatott lakbér és rezsiköltségeket fedezi, és emellett megélhetése is biztosított.

7. §

(1) A szociális helyzet alapján kérelmezett lakásbérlet iránti kérelmet a Lesenceistváni Közös Önkormányzati Hivatal Zalahalápi Kirendeltségén lehet benyújtani.

(2) A kérelem benyújtásakor a kérelmezőnek büntető jogi felelőssége tudatában nyilatkoznia kell a saját, valamint a vele együtt költöző személyek szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyairól. A jövedelemszámításnál irányadó időszak:

- a)* a havonta rendszeres jövedelmeknél a kérelem benyújtását megelőző hónap;
- b)* az egyéb jövedelmeknél egy év.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a)* a havi rendszerességgel járó - nem vállalkozásból, illetve őstermelői tevékenységből származó - jövedelemről kiállított igazolást, valamint a kapott gyermektartásdíjról, egyéb szerződés

alapján járó tartásdíjról, életjáradékról, az Sztv. 4. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott rendszeres pénzellátásokról kiállított igazolást, nyugellátásban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülők esetén a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiállított igazolást, nyugdíjösszesítőt, kivéve, ha az ellátás a kérelem benyújtását megelőzően megszűnt,

- b) a nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból, őstermelői tevékenységből - amennyiben adóbevallásra kötelezett - származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző évben szerzett jövedelemről és a jövedelmet csökkentő elismert költségekről és a befizetési kötelezettségekről a NAV által kiállított igazolást, kivéve, ha a vállalkozás, őstermelői tevékenység a kérelem benyújtását megelőzően megszűnt,
- c) a nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató személy ösztöndíjáról, felsőoktatási intézményi hallgatók szociális és egyéb juttatásairól az intézmény igazolását, ha a nagykorú személy adóbevallásra kötelezett, a NAV igazolását,
- d) a fizetett, levont gyermektartásdíjról a kifizető igazolást, a postai feladóvevényt, a jogosult átvételi elismervényét, a jogosult nyilatkozatát a kapott gyermektartásdíj összegéről vagy az önálló bírósági végrehajtó igazolását,
- e) a kérelem benyújtását megelőzően megszűnt havi rendszerességgel járó jövedelem megszűnéséről az okiratot,
- f) vállalkozási, őstermelői tevékenység megszűnéséről az illetékes hatóság igazolását, társas vállalkozás esetén a cégbíróság döntését a cégjegyzékből való törlésről.

(4) A nyilatkozatban szereplő jövedelemből csak a gyermektartásdíj címén levont vagy kifizetett összeg vehető figyelembe csökkentő tényezőként.

(5) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérni akkor lehet, ha a munkaviszonyban álló személy keresőképtelenség miatt 30 napot meghaladóan táppénzes ellátásba részesül. A munkabér helyett a táppénzt akkor lehet figyelembe venni, ha a keresőképtelenség előre láthatóan a 30 napot meghaladja. Ha a keresőképtelenség a 30 napot nem haladja meg, a táppénzes állományba kerülést megelőző hónapra járó munkabért kell figyelembe venni.

(6) Amennyiben a jövedelem kizárólag alkalmi munkából származik, annak összegét igazolni kell a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozóan. Ez esetben szükséges az illetékes állami foglalkoztatási szerv igazolása arról, hogy a kérelmező az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik, annak nyilvántartásában regisztrált álláskeresőként szerepel.

(7) A jövedelemmel nem rendelkező, nem tanköteles, nappali tagozaton tanulmányokat nem folytató, aktív korú személy részéről csatolni kell az illetékes állami foglalkoztatási szerv igazolását arról, hogy az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik, annak nyilvántartásában regisztrált álláskeresőként szerepel.

(8) Családi pótléokra nem jogosult, 18. életévét betöltött, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató felnőtt részéről igazolás szükséges a tanulói, hallgatói jogviszonyról.

(9) Csatolni kell a gyermek elhelyezés, illetve a gyámrendelés tárgyában hozott határozatot, a gyermektartásdíjról szóló jogerős bírósági ítéletet, egyezséget jóváhagyó bírósági végzést, vagy az állam által történő megelőlegezés esetén a gyámhivatali határozatot.

(10) Egyéb forrásból származó jövedelem esetén - különösen ingatlan hasznosítása - személyes nyilatkozat szükséges.

8. §

- (1) A nyilvántartásba vételről a kérelmezőt írásban értesíteni kell.
- (2) Ha a kérelem nem felel meg a feltételeknek, vagy ha a kérelmező nem mellékelte a meghatározott igazolásokat, okiratokat vagy nyilatkozatokat, kérelmezőt nem lehet nyilvántartásba venni és erről írásban értesíteni kell.
- (3) A nyilvántartásba vett kérelmező a körülményeiben bekövetkezett változást 15 napon belül köteles bejelenteni az Önkormányzatnak.
- (4) Amennyiben a kérelmező valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával az Önkormányzatot megtéveszti és ezáltal jogosulatlan előnyhöz jut, kérelmét a nyilvántartásból törölni kell.
- (5) A valótlan adatok közlése alapján vagy valós adatok elhallgatásával létrejött lakásbérleti szerződést a Bérbeadó súlyos szerződésszegésre történő hivatkozással jogosult rendkívüli felmondással megszüntetni.

5. Költségelvű lakás jogcímen történő bérbeadás szabályai

9. §

- (1) A költségelvű lakás jogcímen történő bérbeadás kérelemre, vagy pályázati kiírást követően történhet. A kiírt pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat honlapján, és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján.
- (2) Költségelvű lakás jogcímen lakás bérletére az a nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, bevándorolt, letelepedett, hontalan, vagy oltalmazottként elismert személy jogosult, aki vagy a vele együtt költöző hozzátartozója, a következő együttes feltételeknek megfelel:
 - a) legalább 3 éve zalahalápi lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen a községben él,
 - b) nem rendelkezik személyi tulajdonú lakás egészének vagy részének tulajdonjogával – ide nem értve a haszonélvezettel terhelt, öröklés útján szerzett ingatlant,
 - c) nem rendelkezik nyaralóval, üdülővel vagy építési telekkel,
 - d) nem rendelkezik bérlakással vagy 5 éven belül nem volt önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője,
 - e) ha korábban önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérlőjeként tartozást nem halmozott fel vagy tartozását visszafizette, és a visszafizetés tényét a bérlakás üzemeltetője írásban igazolja,
 - f) önkormányzati bérlakás üzemeltetőjével vagy az Önkormányzattal jogi vagy peres ügye nincs és korábban sem volt,
 - g) és akinek a figyelembe vehető jövedelme a Bérbeadó által – az igényelt ingatlanra vonatkozóan - kimutatott lakbér és rezsiköltségeket fedezi, és emellett megélhetése is biztosított.

- (3) A költségelven bérbe vett lakások bérleti díját a képviselő-testület a bérbeadás tárgyában hozott döntésében határozza meg.

6. A helyiségbérlet szabályai

10. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbe adhatók:

- a) bérleti ajánlat alapján, vagy
- b) pályázati eljárás alapján.

(2) Az (1) bekezdés alapján kiírt pályázatot meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján és ki kell függeszteni az Önkormányzat hirdetőtábláján.

11. §

(1) A bérbeadó a bérleti ajánlatot adó vagy pályázat nyertesével legfeljebb 3 évre szóló bérleti szerződést köthet.

(2) A bérlő a helyiségbe más személyt, szervezetet csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

12. §

(1) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(2) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrési kötelezettsége mellett:

- a) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- b) életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(3) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni:

- a) helyiség burkolatainak pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő pótlásról, illetve cseréről,
- c) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, üzemben tart, továbbá
- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztán tartásáról, megvilágításáról, a háztartási és nem háztartási hulladék elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(4) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes, vagy jogi személynek, akinek:

- a) adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása van,
- b) az önkormányzattal, költségvetési szervével szemben tartozása áll fenn,
- c) helyiség bérleti jogviszonya – az ajánlat vagy pályázat benyújtását megelőző 5 évben - a bérbeadó rendkívüli felmondása következtében szűnt meg.

(5) Bérlő a helyiség bérleményt kizárólag az önkormányzat, mint Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával adhatja bérbe.

7. A lakbér és a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mértéke és megfizetésének módja

13. §

(1) A lakbér mértékét az e rendelet 1. melléklete, a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet mértékét az e rendelet 2. melléklete tartalmazza, melyet az önkormányzat Képviselő-testülete határoz meg.

(2) A lakbér mértékét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet mértékét minden évben egy alkalommal – legkésőbb március végéig - felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke legalább elérje az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét. Az új lakbér mértékét minden év április 1. napjától kell alkalmazni.

14. §

(1) A bérlő a lakbért havonta, előre, egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó számlájára, a kiállított számla alapján. A közüzemi szolgáltatások – víz- és csatorna, gáz, áram, hulladék– igénybevételére a szolgáltatókkal történő szerződés megkötésének kötelezettjéről/jogosultjáról bérbeadó jogosult dönteni.

(2) Ha a lakás bérlőjének három hónapot meghaladó lakbérhátraléka vagy közüzemi díj hátraléka van, és a bérbeadó írásos felszólítására 8 napon belül a hátralékot nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérleti szerződést rendkívüli felmondás keretében felmondani.

(3) A lakbér késedelmes teljesítése esetén a bérlő, a hátralék után a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamat megfizetésére köteles.

15. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj megfizetésének ütemét bérlő a pályázati felhívásban, vagy pályázati felhívás nélküli bérbeadás esetén a bérleti szerződésben határozza meg.

(2) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondás keretében felmondani.

8. Záró rendelkezések

16. §

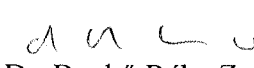
A rendelet rendelkezéseit a kihirdetését követő új eljárások esetén kell alkalmazni.

17. §

Ez a rendelet 2025. május 1-jén lép hatályba.

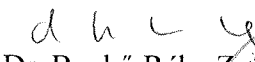

Igaz Sándor
polgármester




Dr. Benkő Réka Zsófia
jegyző



Kihirdetve: 2025. március 28.


Dr. Benkő Réka Zsófia
jegyző



Bérbe adható lakások és bérleti díjainak mértéke

Sorszám	Bérlemény címe	Helyrajzi száma	Megnevezése, jellege	Alapterület m²	Komfortfokozat
1.	Zalahaláp-Újdörögd 1/A	0102/3	lakás	90,3	komfortos
2.	Zalahaláp-Újdörögd 2/B	0102/3	lakás	84,3	komfortos
3.	Zalahaláp-Újdörögd 1/D	0102/3	lakás	58,3	komfortos
4.	Zalahaláp-Kolónia 8/A	402	lakás	41	komfort nélküli
5.	Zalahaláp-Kolónia 8/B	402	lakás	45	komfort nélküli
6.	Zalahaláp-Kolónia 3.	411/A/5	lakás	38,8	komfort nélküli
7.	Zalahaláp, Petőfi tér 23.	108/2	lakás	387	komfortos

Bérbe adható helyiségek és bérleti díjainak mértéke

Sorszám	Bérlemény címe	helyrajzi száma	Bérleti díj
1.	Művelődési Ház és Könyvtár 8308 Zalahaláp, Petőfi tér 9.	141/7	Kisterem, konyha: 20.000 Ft/alkalom Nagy terem: 30.000 Ft/alkalom Kereskedelmi tevékenység: 5000 Ft/óra

Általános indokolás

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletét abból a célból alkotja meg, hogy a jelenlegi állapot felülvizsgálatát követően aktualizálja lakásállománya hasznosításának feltételrendszerét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

A lakásbérbeadás közös szabályairól rendelkezik

Az 5. §-hoz

A lakásbérbeadás jogcíméről rendelkezik.

A 6–8. §-hoz

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályairól rendelkezik.

A 10–12. §-hoz

A helyiségbérlet szabályairól rendelkezik.

A 13–15. §-hoz

A lakbér és a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mértéke és megfizetésének módjáról rendelkezik.

A 16. §-hoz és a 17. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.