

**Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése
alapján**

A jogszabály előkészítője- a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Társadalmi-gazdasági hatása: a bérlők terhei emelkednek

Költségvetési hatása: bevétel növekedés

Környezeti, egészségi következményei: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: minimális munkaterhet jelent

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: A gazdasági helyzet romlása.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek: rendelkezésre állnak

**Nagykamarás Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2024. (XI. 27.) önkormányzati
rendelete**

Önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Nagykamarás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 3. § \(1\)-\(2\) bekezdésében](#), a [12. § \(5\)](#), [19. § \(1\)](#), [20. § \(3\)](#), [21. § \(6\)](#), [27. § \(2\)](#), [33. § \(3\)](#) bekezdésében, a [34. §-ában](#), [36. § \(2\)](#) és [42. § \(2\)](#) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában](#) foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Nagykamarás községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

Lakásbérlet és a szerződések feltételei

2. § (1) A helyi önkormányzat szociális helyzet alapján történő önkormányzati lakással nem, csak költségelven és piaci alapon történő lakással rendelkezik.

(2) Az önkormányzati lakások elsősorban az önkormányzat intézményeinél munkaviszonyban álló személyek részére bérbe adható lakások (szolgálati lakások.).

(3) A (2) bekezdésen felüli lakásokat az önkormányzat piaci alapon adja bérbe.

3. § A piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérbeadással egyidőben óvadék megfizetésére köteles a bérbevevő, összege 50.000 Ft. Az óvadék biztosítékként szolgál a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadására. Az óvadék visszafizetésre kerül a bérbevevő részére, a bérleti szerződés megszüntetésével, amennyiben a kötelezettségét a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesíti.

4. § (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban az önkormányzat felé bejelentetni.

5. § (1) Az önkormányzat képviselő-testületének hivatala folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakásokról.

(2) Az önkormányzat a polgármesteri Hivatal munkatársa útján évente egy alkalommal ellenőrzi a kiadott önkormányzati lakások rendeltetésszerű használatát és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés jegyzőkönyv kerül felvételre.

(3) Az ellenőrzés tapasztalatairól a hivatal az ellenőrzést követő testületi ülésen beszámol.

6. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása a bérlőt terheli.

(2) A lakás burkolat, ajtó, ablak és berendezések cseréje, pótlása amennyiben indokolt az önkormányzatot terheli a szükséges mértékben.

(3) A bérlő köteles a lakás belső helyiségeit a hozzá tartozó építmények, kerítések, kapuk szükségsszerű meszelését, festését elvégezni és az ingatlan rendeltetésszerű használatát, tisztántartását biztosítani. A bérlő köteles az épület beázását megakadályozni, a tetőcserép megigazítását elvégezni. Amennyiben a tetőcserép megsérült annak pótlását az önkormányzatnak kell biztosítani és cseréjét elvégezni, amennyiben nem a bérlő gondatlanságából ered.

7. § (1) A lakások bérleti szerződése minden esetben határozott időre szólnak, amely lehet:

- Feltétel bekövetkeztéig (pl közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszony időtartamáig)
- Konkrétan meghatározott időpontig.

(2) A bérbeadásról, annak időtartamáról minden esetben egyedi határozattal dönt a képviselő-testület.

8. § (1) Az önkormányzat a lakásaira bérlőtársi szerződés megkötését nem biztosítja.

(2) A bérbeadott lakások átalakítását, korszerűsítését a bérlő is elvégezheti, melyhez az önkormányzattal kötött írásbeli szerződés szükséges, ezen munkák elvégzését követően a munkák elvégzésére hivatkozva lakbér mértéke nem emelhető.

9. § (1) A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást, ingatlant, lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzatnak átadni. Írásbeli kérelemre indokolt esetben – rövid időn belül el kell kötöznie a településről – ettől el lehet térni, de a költségeket a bérlőnek meg kell előlegezni, utólag elszámolási kötelezettség terheli a bérbeadót.

(2) A bérleti szerződés felmondási ideje **90 nap**.

10. § (1) Önkormányzati lakásba a bérlő az önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. Ezen felül más személyt az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Az önkormányzat a bérbeadott lakásai bérlő általi albérletbe adásához semmilyen formában nem járul hozzá.

11. § A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó a bérlőnek elsősorban másik önkormányzati lakást ad bérbe. Amennyiben az Önkormányzatnak nincs üres, bérbe adható lakása 50.000.-Ft pénzbeli térítést fizet bérlőnek.

A lakbér mértéke

12. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke:

a) Költségelven történő bérbeadás esetén (ezek a szolgálati lakásként kezelt ingatlanok) Összkomfortos lakás és komfortos (tekintettel arra, hogy a gázkonvektoros lakások gázbekötése később került elvégzésre és jelentős terhet jelentett az önkormányzat számára) lakás esetén: **150.-Ft/m²**

b) Piaci alapon (amennyiben a szolgálati lakás funkciója átmenetileg szünetel - mert nincs igény rá) történő bérbeadása esetén: **300.-Ft/m²**

c.) Piaci alapon történő komfort nélküli lakás bérbeadása esetén: 195.-Ft/m²

(2) Az önkormányzat fenntartja a jogát arra, hogy évente egyszer áttekintse a lakbéreket és mértékét legalább az inflációs ráta mértékével, valamint a lakásra fordított költség figyelembevételével emelje.

(3) Az önkormányzati lakások bérleti díja mellett a bérlők kötelesek a lakások után a mindenkor érvényes biztosítási díját havonta befizetni.

Lakások értékesítésének feltételei

13. § (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárát a Ltv. 52. § (1) és (2) bekezdése alapján határozza meg az önkormányzat. Az ingatlan vételárának meghatározásához előzetesen felértékelést végeztet szakemberrel. Az önkormányzat ezen lakások értékesítéséről határozattal dönt.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakások esetében

- A jogosult kérésére a vételárának 20 %-a fizethető meg,
- A jogosult kérésére maximum 15 évre részletfizetés engedélyezhető, a szerződéses kamat mértékét a mindenkori jegybanki alapkamat határozza meg.

(3) Amennyiben a jogosult egy összegben fizeti meg a vételárát, úgy a megállapított vételár 80 %-át kell megfizetni, amennyiben rövidebb törlesztő időt vállal a jogosult úgy évenként a megállapított vételár 1,3 %-a kedvezményként illeti meg.

14. § (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítéséről az önkormányzat egyedi határozattal dönt, a döntést megelőzően az ingatlan felértékelését szakemberrel végezteti.

(2) Ezen lakások megvásárlása egy összegben kell megfizetni, részletfizetést abban az esetben biztosít, amennyiben a kérelmező szociális helyzete indokolja, azaz a kérelmező és családja 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum 200 %-át.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása, értékesítésének feltételei

15. § (1) Az önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek bérbeadásáról kérelemre egyedi önkormányzati határozattal dönt, mely lehet határozott és határozatlan egyaránt.

Az önkormányzat jogosult a bérleti díjat emelni az inflációs ráta mértékének és a ráfordított költségek figyelembevételével.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a helyiség bérleti jogát nem ruházhatja át, nem cserélheti el és nem adhatja albérletbe.

16. § Az önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról és a vételár meghatározásáról egyedi határozattal dönt. Részletfizetésre, vételárengedményre nem ad lehetőséget.

Záró rendelkezések

17. § (1) A rendelet 2025. január 1.-napjával lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2006. (III. 31.) önkormányzati rendelete hatályát veszti

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Nagykamarás, 2024. november 26.

Mohácsi Klaudia

polgármester

Dr. Olasz Imréné dr.

jegyző

A rendelet kihirdetve

Nagykamarás, 2024. november 27.

Dr. Olasz Imréné dr.
jegyző