



ELŐTERJESZTÉS

SZUHAKÁLLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. NOVEMBER 25-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: SZK/1064-6/2021.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 2 DB

V. NAPIREND

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú bérlakás hasznosítására.

Előterjesztő:	Dávid István polgármester	A döntés formája: Határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	Szavazás módja: Minősített többség

- 1.sz. Határozati javaslat
2. sz. Bérleti szerződés-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szuhakálló, **belterület 231/2 hrsz-ú** természetben a 3731 **Szuhakálló, Állomás út 44.** alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 2021. december 31. napjával bezárólag a Magyar Állam tulajdonában állt, ugyanezen időponttal bezárólag a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket tulajdonosi joggyakorlóként a továbbiakban: MNV Zrt. gyakorolta.

Az egyes állami tulajdonú vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról, valamint az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásával összefüggő törvények módosításáról szóló 2021. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. §. (1) bekezdése értelmében a Kormány az 1957/2021. (XII.23.) határozatában megjelölt Ingatlan és az azokhoz kapcsolódó ingó vagyontárgyak 2022. január 01. napi nyilvántartási értéken (1.327.917 Ft), **ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába került.**

A Magyar Állam – képviselétében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. §. (1) bekezdésének e.) pontja alapján eljáró a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.) az Ingatlant a 2022. 03.10-én kelt birtok-átruházási szerződéssel Szuhakálló község Önkormányzata tulajdonába adta.**

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásibejegyzésére 2022.09.12-én került sor.

Az Ingatlan az MNV Zrt. által nyilvántartott SZT128624 sz. szerződés alapján határozatlan időtartamú **bérleti jogviszonnyal érintett. Bérlője Lövei Gábor** Szuhakálló Állomás u.44. sz. alatti lakos.

Az ingatlant az önkormányzat megtekintett állapotban vette át. A telekhatár – pontok kitűzésére nem került sor.

Az önkormányzat tudomásul vette a vasút közelségét, környezeti hatásait, a vasút üzemszerű működéséből eredő zaj- és rezgéshatásokat, azokat túrni köteles.

Az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanon térítésmentes használatot biztosít, szolgálmi jogot alapít a mindenkori vasútüzemeltető társaság (jelenleg a MÁV Zrt.) javára feladatai ellátása céljából a vasúttársaság erre irányuló kérelme esetén.

Az MNV Zrt. nem vállalt felelősséget az ingatlanon esetlegesen meglévő és az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett közművekért, kábelekért, vezetékekért. Ezzel kapcsolatban az MNV Zrt.-vel szemben kártérítési igény, panasz érvényesíthető.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához az önkormányzat értékelési szakvéleményt készített, mely során az ingatlan állapotának részletes helyszíni felmérésére sor került.

Az ingatlan adatai a szakvélemény szerint a következők:

Telek területe:	689 m ²
Közművek:	elektromos áram, közműves víz, derítő
A lakóház hasznos alapterület:	59.9 m ²
Építésének éve:	1955
Komfortfokozat:	komfortos
Fizikai állapot:	100%
Leírás:	Az épület önálló ingatlan, főbejárata az utcafrontról nyílik. Az ingatlan körbe van kerítve, az udvar rendezett. Az épületbe a víz, villany be van vezetve, a szennyvíz zárt derítőben kerül elhelyezésre. A fűtést, melegvíz szolgáltatást hagyományos kályha, bojler biztosítja. Az épület kívül, belül teljes felújításra szorul.
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.000.000 Ft

Mivel az ingatlan tulajdonjogát az önkormányzat **határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelten** vette át, ezért az önkormányzati lakássá vált ingatlanra, az önkormányzat **határozatlan idejű, bérleti szerződés létrehozására köteles a korábbi bérlővel.**

A **bérleti jogviszonyra vonatkozó legfontosabb szabályok** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lktv.) alapján az alábbiak szerint foglalhatók össze:

A községi önkormányzatnak **nem kell rendeletben megállapítani** az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó **szabályokat**, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek **száma nem haladja meg a húszat.** (Lktv. 79.§ (2) bek.)

Az önkormányzat **nem szociális célú bérbeadással** hasznosítja az ingatlan.

Az önkormányzati a **szerződésben meghatározhatja**, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a **bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni**, (Lktv. 3.§ (2) bek.) a törvényben meghatározott feltételek szerint.

A felek jogai és kötelezettségei

A **bérbeadó** a lakást a **komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel** együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban **rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles** a bérlőnek átadni.

A lakás rendeltetésszerű használatra **akkor alkalmas**, ha az épület **központi berendezéseinek** a lakásban lévő részei és a **lakásberendezések üzemképesek**. (Lktv. 7.§ (1)-(2) bek.)

A **bérbeadó köteles** gondoskodni

- az épület **karbantartásáról**;
- az épület **központi berendezéseinek állandó üzemképes** állapotáról;
- a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. (Lktv. 10.§ (1) bek.)

A **bérlő** és a **vele együttlakó** személyek a **lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően** használhatják. A **bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését **évente legalább egyszer** vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. (Lktv. 10.§ (2)-(4) bek.)

A lakás **burkolatainak, ajtóinak, ablakainak** és a lakás **berendezéseinek karbantartásával, felújításával**, illetőleg azok **pótlásával, cseréjével** kapcsolatos költségek viselésére a **bérbeadó és a bérlő megállapodása** az irányadó; **megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót** terhelik.

Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt **kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti**.

Az **épület felújítása**, illetőleg a **vezetékrendszer meghibásodása** miatt a **lakáson belül** szükséges munkák elvégzéséről a **bérbeadó köteles gondoskodni**. (Lktv. 13.§ (1)-(4) bek.)

A **bérlő** a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon **köteles** teljesíteni, ahogy azt a **lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi**. (Lktv. 14.§ (1) bek.)

A **bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak**, hogy a **bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti**. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a **munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik**. (Lktv. 15.§)

A **szerződés megszűnésekor** a bérlő köteles a **lakást és a lakásberendezéseket** rendeltetésszerű **használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni**. (Lktv. 17.§ (1) bek.)

Ha az épület **karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével** kapcsolatos munkák csak a **bérlő átmeneti kiköltöztetése** esetén végezhetőek el, a lakásbérleti **jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel**.

A **bérbeadó** az átmenetileg kiköltöztetett **bérlő részére ugyanazon a településen köteles** másik lakást felajánlani. A bérlő **ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik**. (Lktv. 18.§ (1) bek.)

Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó **írásbeli hozzájárulása nélkül** is befogadhatja **házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét**. (Lktv. 21.§ (1)-(2) bek.)

A lakásbérlet megszűnése

A szerződés az alábbi **esetekben szűnik meg**:

- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- a lakás megsemmisül;
- az arra jogosult felmond;
- a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- e törvény erejénél fogva.

A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést **közös megegyezéssel** úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a **bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet**. Ha a lakás **elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült**, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az **ideiglenes elhelyezés** az említett lakás fekvése szerint illetékes települési **önkormányzat feladata**. (Lktv. 23.§ (1)-(4) bek.)

Ha a **bérlő** a bérfizetésre megállapított időpontig a **laktórt nem fizeti meg**, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban **felszólítani**. Ha a bérlő a felszólításnak **nyolc napon belül nem tesz eleget**, a bérbeadó **további nyolc napon belül írásban felmondással élhet**. (Lktv. 25.§ (1) bek.)

Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést **rendes felmondással**, írásban **abban az esetben mondhatja fel**, ha egyidejűleg a **bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel** ugyanazon a településen a bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet. (Lktv. 26.§ (1) bek.)

A lakásbérleti jog folytatása

Önkormányzati lakás esetén az, **akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be** a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a **lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott**. (Lktv. 26.§ (1) bek.)

Az önkormányzati és az állami lakás laktórének mértéke

Az önkormányzati lakások laktórének mértékét

- szociális helyzet alapján, vagy
- költségelven, vagy
- piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével állapítja meg az önkormányzat.

A **költségelven** bérbe adott lakás laktórének mértékét **úgy kell megállapítani**, hogy a **bérbeadóknak** az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel **kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek**. (Lktv. 26.§ (1) bek.)

A **bérlő a laktórt** a szerződésben **meghatározott összegben és időpontban köteles** a bérbeadó részére **megfizetni**. (Lktv. 10.§ (1) bek.)

Fenti rendelkezések figyelembevételével, az előterjesztés **melléklete szerinti lakásbérleti szerződés létrehozása javasolt**.

Tekintettel az önkormányzatot terhelő – jövőbeni – törvényi rendelkezéseken alapuló, jelentős anyagi terhet keletkeztető kötelezettségekre, az **ingatlan tulajdonjogának adás-vétel keretei közötti átruházása javasolt a bérlő részére.**

Az önkormányzati lakások **elidegenítése során az alábbi szabályokat** kell alkalmazni a Lktv. rendelkezései alapján:

Az **állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került** önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző **elővásárlási jog** illeti meg. (Lktv. 49.§ (1) bek.)

Annak a bérlőnek a lakását, aki **nyugdíjas** vagy jogszabályban meghatározott **nyugdíjszerű** rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére **csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.** (Lktv. 50.§ (1) bek.)

Az önkormányzati és az állami **lakás vételárát** - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a **hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke** alapján kell megállapítani. ((Lktv. 52.§ (1) bek.); **különösen**

- az épület településen belüli fekvése;
- az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

Ha a lakást az e törvény alapján az **arra jogosult vásárolja meg**, részére - **kérelmére** - **legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt** kell adni. Ha a jogosult **kéri**, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár **legfeljebb húsz százalékának egy összegben** való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó **hátralékra a havonta fizetendő** részleteket **egyenlő mértékben** kell megállapítani.

A vételár **egy összegben való megfizetése**, vagy az **előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény**, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

Az eladó a szerződés megkötésekor a **vételárhátralékra kamatot köthet ki.** (Lktv. 53.§ (2)-(4) bek.)

Az (1) bekezdés *b), c)* és *d)* pontja szerinti feltételek meghatározása során a **bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.** (Lktv. 54 § (2) bek.)

Fentiekre tekintettel, az **ingatlan vételárának megállapítására** az alábbiak javasoltak:

A 3.000.000 Ft-os forgalmi érték alapján, a Lktv.52.§ (1) bek. e) pontjára (lakottság ténye) figyelemmel a vételár a **forgalmi érték 90%-ának** megfelelő összegben történő megállapítása javasolt, **2.700.000 Ft** összegben.

Tekintettel az ingatlan további jellemzőire a **vételárból további engedmény biztosítása javasolt**, az alábbiak szerint:

- ha a vevő a vételárat **egyösszegben illetve 4 éven belül megfizeti**, a vételár a **60%-ának megfelelő összeg: 1.620.000 Ft;**
- ha a vevő **15 évnél** rövidebb törlesztési időtartamot vállal, a forgalmi érték alapul vételével számított, 20% vételárelőleg egyösszegű megfizetésével, **csökkenhet**, pl. az alábbiak szerint:

Törlesztő évek száma	Az ingatlan vételtára (Ft)	20% egyösszegű vételrész befizetés (Ft)	Fennmaradó vételár-hátralék	Havi vételárrészelek*	Törlesztő részletek száma
1 év	1 620 000	324 000	1 296 000	108 000	12
2 év	1 620 000	324 000	1 296 000	54 000	24
3 év	1 620 000	324 000	1 296 000	36 000	36
4 év	1 620 000	324 000	1 296 000	27 000	48
5 év	1 700 000	340 000	1 360 000	22 667	60
6 év	1 800 000	360 000	1 440 000	20 000	72
7 év	1 900 000	380 000	1 520 000	18 095	84
8 év	2 000 000	400 000	1 600 000	16 667	96
9 év	2 100 000	420 000	1 680 000	15 556	108
10 év	2 200 000	440 000	1 760 000	14 667	120
11 év	2 300 000	460 000	1 840 000	13 939	132
12 év	2 400 000	480 000	1 920 000	13 333	144
13 év	2 500 000	500 000	2 000 000	12 821	156
14 év	2 600 000	520 000	2 080 000	12 381	168
15 év	2 700 000	540 000	2 160 000	12 000	180

Fenti vételárrészelek **nem tartalmazzák a fizetendő kamatot**. Annak megállapítása javasolt, **5 éves kamatperiódussal**, a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő összeggel.

Amennyiben a bérlő a **4 éven belüli törlesztés** lehetőségét választja, további **kedvezményként a kamattól is el lehet tekinteni**.

Amennyiben a bérlő élni kíván a **részletfizetési lehetőséggel**, célszerű a részletfizetési időtartamára a **havi bérleti díját a vételár részbe beszámítani** – figyelemmel a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeire – azzal a kikötéssel, hogy ebben az esetben **az önkormányzatot semmilyen az ingatlannal kapcsolatos felújítási, karbantartási kötelezettség nem terheli**. **Ellenkező esetben, a bérlő a vételár részen felül, a havi bérleti díjat is megfizetni köteles**.

Fentiek figyelembevételével kezdeményezem az előterjesztés melléklete szerinti határozati javaslat jóváhagyását.

Szuhakálló, 2022. 11. 15.

Dávid István sk.
polgármester

Határozati javaslat:

Szuhakálló község Önkormányzata Képviselő-testületének /2022.(XI....) határozata

önkormányzati bérlakástulajdonú bérlakás hasznosításáról

1. Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Szuhakálló, belterület 231/2 hrsz-ú természetben a 3731 Szuhakálló, Állomás út 44. alatti lakóház, udvar elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonjogát, a Magyar Államtól ingyenesen szerezte meg, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt, 2022.09.12-i ingatlannyilvántartási bejegyzéssel.

Az ingatlan bérlője Lövei Gábor Szuhakálló Állomás u.44. sz. alatti lakos (továbbiakban: bérlő).

2. Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlanra határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyt hoz létre a bérlővel, 2022. 12.01-napjával, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lktv.) alapján, a jegyzőkönyv mellékletét képező napirendi előterjesztés szerinti lakásbérleti szerződés-tervezetnek megfelelő tartalommal.

3. Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlan tulajdonjogának, adásvétel keretei közötti megszerzését a bérlő számára felajánlja a Lktv. rendelkezésinek figyelembevételével, a jegyzőkönyv mellékletét képező napirendi előterjesztés szerinti feltételeknek megfelelő tartalommal.

a) Az Ingatlan vételára 15 éves részletfizetés esetén 2.700.000 Ft. A vételár egyösszegű illetve 4 éven belüli részletekben történő megfizetése esetén, a vevő vételárból 40% kedvezményre jogosult, így annak összege 1.620.000 Ft.

b) Az ingatlan részletfizetéssel történő megvásárlása esetén, az ingatlan vételára az 5. évtől kezdődően évi 100.000 Ft összeggel növekszik.

c.) Az Ingatlan részletfizetéssel történő értékesítése esetén, a vételárrészeket 5 éves kamatperiódussal, a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő összegű kamat terheli.

4. Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete, felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat 2. pontja szerinti lakásbérleti szerződés, és a bérlő nyilatkozatát követően az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 napon belül

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Szuhakálló Község Önkormányzata (székhely: 3731 Suhakálló, Kossuth Lajos út 7., adószám: 15736053205, törzsszám: 736053, képviseli: Dávid István polgármester), mint Bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről (születési hely, idő:, anyja neve: állampolgársága: magyar, neme:, szem.ig.sz.:....., lakcím.....), mint Bérelő - a továbbiakban: **Bérelő**, együttesen, mint felek – a továbbiakban: **felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1) A Suhakálló, belterület 231/2 hrsz-ú természetben a 3731 Suhakálló, Állomás út 44. alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 2021. december 31. napjával bezárólag a Magyar Állam tulajdonában állt, ugyanezen időponttal bezárólag a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket tulajdonosi joggyakorlóként a továbbiakban: MNV Zrt. gyakorolta.
- 2) Az egyes állami tulajdonú vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról, valamint az egyes otthonderemelési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásával összefüggő törvények módosításáról szóló 2021. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. §. (1) bekezdése értelmében a Kormány az 1957/2021. (XII.23.) határozatában megjelölt Ingatlan és az azokhoz kapcsolódó ingó vagyontárgyak 2022. január 01. napi nyilvántartási értéken, ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába kerültek.
- 3) A Magyar Állam – képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. §. (1) bekezdésének e.) pontja alapján eljáró a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.) – továbbiakban: előző tulajdonos - az Ingatlant a 2022. 03.10-énm kelt birtok-átruházási szerződéssel Suhakálló község Önkormányzata tulajdonába adta.
- 4) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2022.09.12-én került sor.
- 5) Az Ingatlan az MNV Zrt. által nyilvántartott SZT128624 sz. szerződés alapján határozatlan időtartamú bérleti jogviszonnyal érintett. Bérelője Lövei Gábor Suhakálló Állomás u.44. sz. alatti lakos.
- 6) Az ingatlant az önkormányzat megtekintett állapotban vette át. A telekhatárpontok kitűzésére nem került sor.
- 7) Az önkormányzat tudomásul vette a vasút közelségét, környezeti hatásait, azt, hogy a vasút üzemszerű működéséből eredő zaj- és rezgéshatásokat, azokat tűrni köteles.
- 8) Az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanon térítésmentes használatot biztosít, szolgálmi jogot alapít a mindenkorli vasútüzemeltető társaság (jelenleg a MÁV Zrt.) javára feladatai ellátása céljából a vasúttársaság erre irányuló kérelme esetén.
- 9) Az MNV Zrt. nem vállalt felelősséget az ingatlanon esetlegesen meglévő és az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett közművekért, kábelekért, vezetékekért. Ezzel kapcsolatban az MNV Zrt.-vel szemben kártérítési igény, panasz érvényesíthető.
- 10) Az önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásibejegyzésére 2022.09.12-én került sor.

11) Az ingatlan adatai az önkormányzati tulajdonba kerülés időpontjában a következők:

Telek területe:	689 m ²
Közművek:	elektromos áram, közműves víz, derítő
A lakóház hasznos alapterület:	59.9 m ²
Építésének éve:	1955
Komfortfokozat:	komfortos
Fizikai állapot:	100%
Leírás:	Az épület önálló ingatlan, főbejárata az utcafrontról nyílik. Az ingatlan körbe van kerítve, az udvar rendezett. Az épületbe a víz, villany be van vezetve, a szennyvíz zárt derítőben kerül elhelyezésre. A fűtést, melegvíz szolgáltatást hagyományos kályha, bojler biztosítja. Az épület kívül, belül teljes felújításra szorul.

Fentiek figyelembevételével, Szuhakálló község Önkormányzata Képviselő-testülete a .../2022. (XI.25.) határozatával lakásbérleti jogviszony létrehozásáról döntött a **Bérlővel**, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lktv.) alapján, az alábbiak szerint:

II. A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTE

- 1) **A lakásbérlet jogcíme: önkormányzati lakás használatára irányuló bérleti jogviszony**
- 2) **A Bérlő által befogadottak:** (név, személyi adatok, jogcím):
- 3) A **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérbeadó** tulajdonában és kezelésében lévő, a Szuhakállói 231/2 hrsz-ú, természetben 3731 Szuhakálló, Állomás út 689 m² alapterületű, lakóház, udvar elnevezésű ingatlant, melyen 59.9 m² hasznos alapterületű, előszoba, nappali, szoba, konyha, fürdő-wc, kamra helyiségekből álló, komfortos komfortfokozatú lakóház található.
- 4) Jelen szerződés az **I.5. pontban** foglaltak figyelembevételével, úgy jön létre, hogy a **Bérlő** az **Ingatlant** birtokolja, lakja, arra az előző tulajdonossal kötött, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezett (továbbiakban: **előző bérleti jogviszony**). A **Bérlő** így az általa lakott **Ingatlan** jellemzőit, tulajdonságait ismeri, nyilatkozza, hogy azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban veszi a továbbiakban bérbe.
- 5) **Bérbeadó** nyilatkozza, hogy a jelen bérleti jogviszony hatálya alatt, semmilyen olyan **az előző bérleti jogviszony** időtartama alatt, az előző tulajdonossal szemben érvényesíthető igény – különös tekintettel az ingatlan karbantartására, felújítására, központi berendezéseinek üzemképességére - teljesítéséért kötelezettséget nem vállal, melynek érvényesítését a **Bérlő** elmulasztotta, vagy arra nem nyílt lehetősége.
- 6) **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **az előző bérleti jogviszony** alatt keletkező, annak alapján keletkező igényeit – különös tekintettel az **Ingatlan** műszaki állapotára – a **Bérbeadóval** szemben nem érvényesítheti. Az **Ingatlan** jelen szerződés megkötésekor fennálló állapotához, jellemzőihez (**II.4. pont** szerinti rendeltetésszerű használat) mérten léphet fel a Lktv.-ben nevesített igényekkel.
- 7) **Bérlő** kijelenti, hogy a **Bérbeadót** az előző tulajdonossal szemben terhelő kötelezettségeket – különös tekintettel az **I. 6-9 pontokban** foglaltakra, tudomásul veszi, azok alapján a **Bérbeadóval** szemben követeléssel nem élhet.
- 8) **Bérlő** az **Ingatlant** (továbbiakban: **Bérlemény**) a fentiek ismeretében bérbe veszi.

- 9) A lakásbérleti jogviszony jelen **2022. december 1. napjával jön létre és határozatlan időre** szól.
- 10) A lakásbérleti jogviszony és az ingatlan tulajdonjogának önkormányzat által megszerzése **(I.10. pont)** közötti időben, **Bérlő** ingyenes használonak minősül, mely időtartam alatt keletkezett, a lakásbérleti jogviszonyból eredő jogait a **Bérbeadó** irányába semmilyen módon nem érvényesítheti.

III. A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA

- 1) A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérlemény havi **bérleti díja** - Ft/m²/hó összeg alapul vételével 59,9 m² hasznos alapterületre vetítve- **Ft/hó, azaz forint/hó.**
- 2) A **Bérlő** köteles a bérleti díjon felül, a Bérlemény használatával kapcsolatos rezszi-költségeket viselni, melyek – a teljesség igénye nélkül különösen – az alábbiak:
- villamos energia díja,
 - vízdíj,
 - szennyvíz-ártalmatlanítás díja,
 - hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díja,
 - az ingatlant esetlegesen terhelő helyi adó.
- 3) A **Bérlő** köteles az egyes közüzemi és egyéb szolgáltatásokra vonatkozóan saját nevében szerződést kötni azt a bérleti jogviszony időtartama alatt fenntartani. Ennek megfelelően a rezszi-költségek megfizetésére a Bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatók felé köteles, a szolgáltatók által kibocsátott számlák esedékességének megfelelően, az abban meghatározott módon.
- 4) Amennyiben az ivóvíz szolgáltatási szerződés a szolgáltató és a **Bérlő** között a Bérlőnek félrőható okból nem jön létre, vagy az a bérleti jogviszony fennállása alatt megszűnik, illetve megszüntetésre került, abban az esetben a **Bérlő** és víz- és szennyvízszolgáltatás díját külön szolgáltatásként havonta 5,5 m³/fő mennyiség alapulvételével átalánydíjként köteles megfizetni a **Bérbeadó** részére, a **Bérbeadó** számlája alapján, az abban rögzített esedékességkor. A **Bérlő** azon időpontig, míg a szolgáltatóval a közüzemi szolgáltatási jogviszonyt helyre nem állítja, illetve vele a szerződést nem köti meg, és ennek tényét nem igazolja a **Bérbeadó** felé, az átalánydíj megfizetésére köteles. Az átalánydíj mértékét a **Bérlő** vitássá nem teheti és az így kifizetett díjak mértéke a közüzemi szolgáltatási jogviszony helyreállítását követően sem vizsgálható felül az eltelt időszakra nézve.
- 5) A **Bérlő** köteles a közüzemi számlákat, illetve az annak befizetését igazoló bizonylatokat összegyűjteni és azt a **Bérbeadó** részére, a **Bérbeadó** kérésére a tárgyévét követő hónap utolsó napjáig a rezszi-költségek megfizetésének igazolásaként bemutatni.
- 6) A **Bérlő** kijelenti, hogy **Bérleményt** kizárólag saját lakhatásának biztosítása céljából veszi bérbe, ekként jelen jogviszony alapján a **Bérleményt** kizárólag saját maga és a Lktv. 21.§ (1)-(2) bek-e alapján, az általa befogadhatók (továbbiakban: **az ő jogán ott tartózkodó személyek**) lakhatására jogosult használni.
- 7) A **Szerződő felek** kifejezetten megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a **Bérleményt** albérletbe nem adhatja, azt kizárólag lakás céljára használhatja, a lakásba harmadik személyt - a III.6. pontban foglaltak kivételével - kizárólag és **Bérbeadó**, előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában fogadhat be.
- 8) A **Bérlő**, illetve **az ő jogán ott tartózkodó személyek** kötelesek a **Bérleményt** rendeltetésszerűen használni, állagát megővni, ideértve annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is.
- 9) A **Bérlő** felel mindazon kárért, mely a **Bérlemény** nem rendeltetésszerű, illetve nem szerződésszerű használatának eredménye. A **Bérlő** felel a Bérleményben található közüzemi fogyasztásmérő órák megrongálásáért, esetleges befolyásolásáért, illetve azok időközi kötelező

hitelesítési cseréjéért, valamint az ebből eredő **Bérbeadót** érő kárért abban az esetben is, ha a kár csak az utóellenőrzés eredményeként jut tudomására.

- 10) A **Bérlő** köteles jelen szerződés fennállása alatt a **Bérleményben** életvitelszerűen lakni.
- 11) Amennyiben a **Bérlő** a **Bérleményt** huzamosan, legalább 2 hónapos időtartamban nem használja életvitelszerűen saját lakhatása céljára és ennek tényét előzetesen, alapos okkal a **Bérbeadónál** nem menti ki, a **Bérbeadó** jelen szerződést írásban, szerződésszegés miatt az Ltv. 25. §. (3) bekezdése alapján felmondhatja.
- 12) A távollét tényét tartalmazó bérlői bejelentésnek tartalmaznia kell a távollát időtartamát és okát is, illetve ahhoz csatolni kell a kapcsolódó igazolásokat. A **Bérbeadó** a távollétet alapos okkal kimentettnek tekintti, ha annak oka a **Bérlő** betegség miatti kórházi vagy egyéb egészségügyi intézményben történő ápolása, vagy közeli hozzátartozója megbetegedéséhez kapcsolódó ápolás miatt áll fenn.
- 13) **Felek** jelen szerződés keretei között megállapodnak meg, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles, a **Bérbeadóval** szemben megtérítési igény nélkül, így különösen: a hideg-meleg burkolat javítása, védőkezelése, falak festése, meszelése, tapéta cseréje, ajtók ablakok javítása, mázolása, záruk vasalatok cseréje. (Lktv. 13.§ (1) bek.)
- 14) A **Bérlő** köteles túrni
 - a **Bérlemény** karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák **Bérbeadó** általi elvégeztetését,
 - építési, szerelési munkák elvégzését, ha az a **Bérlemény** állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.
- 15) Ha a **Bérlő** akadályozza a **Bérlemény** egészét vagy részét érintő munkák elvégeztetését és ebből kár keletkezik, annak megtérítéséért a polgári jog szabályai szerint felel.
- 16) Amennyiben bármelyik fél tudomására jut, hogy a lakás nem rendeltetésszerű használatra alkalmas, a másik felet tájékoztatni kell erről, megállapítva, hogy a helyreállítási kötelezettség melyik felet terheli.
- 17) Ha a **Szerződő felek**, a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesítik kellő időben kötelezettségüket, vagy a tájékoztatásra nem nyilatkoznak, akkor a másik fél, az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére a szükséges munkákat elvégeztetheti. Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a lakás rendeltetésszerű használhatóságát érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégeztetheti.
- 18) A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, figyelemmel a **II.5 pontban** foglaltakra. Ha e kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a **Bérlőt** árszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.
- 19) Ha a **Bérlő** követ el szerződésszegést a lakás használatával kapcsolatban, vagy karbantartási, felújítási, csere kötelezettségének a **Bérbeadó** felszólítására nem tesz eleget, a **Bérbeadó** a törvényben megállapított módon, a szerződésszegés miatti felmondásra vonatkozó szabályok szerint (rendkívüli felmondással) a bérleti jogviszonyt felmondhatja.
- 20) A **Bérbeadó** és a **Bérlő** megállapodhatnak abban, hogy a **Bérlő** a szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségével és a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában a **Bérleményt** korszerűsítheti, átalakíthatja.
- 21) A **Bérlő** a fentiek szerinti beruházással felmerült, számlákkal igazolt, és a **Bérbeadó** által előzetesen jóváhagyott költségeit – a felek külön írásbeli megállapodása alapján – a munka

befejezése után a bérleti díjba történő beszámítás útján igényelheti.

22) A **Bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi, illetve amennyiben alapos indokkal feltételezi a **Bérbeadó**, hogy a **Bérleményt** nem rendeltetésszerűen használja a **Bérlő**, több alkalommal is jogosult a használat ellenőrzésére. A **Bérlő** arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

23) Ha a **Bérlemény** karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a **Bérlő** és a vele együtt lakó személy átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a **Bérbeadó** és a **Bérlő** megállapodása, ennek hiányában a bíróság állapítja meg.

24) A szünetelés időtartamára a **Bérlő** és a vele együtt lakó személyek a **Bérleményt** kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy megállapodás szerinti lakásba költözni. Az építési munkák befejezésével a **Bérlő** és a vele együtt lakó személyek kötelesek a jelen bérleti szerződés **II.3.** pontjában meghatározott **Bérleménybe** visszaköltözni. A szünetelés időtartama alatt a **Bérlőt** a kiürített **Bérlemény** után bérleti díjfizetési nem terheli.

IV. SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE, MEGSZŪNTETÉSE

1) A jelen határozatlan időre kötött bérleti szerződés megszűnik

- ha a lakás megsemmisül,
- ha a **Bérlő** meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- ha a **Bérlőt** Magyarország területéről kiutasították,
- ha a **Bérlő** lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- ha a **Bérlő** lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

2) **Szerződő felek** megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés megszüntethető

- a felek által írásban, közös megegyezéssel,
- bármelyik fél által, a másik fél szerződésszegése miatti szabályok szerint azonnali hatályú - rendkívüli - felmondással.

3) Amennyiben a **Bérleményt** a **Bérlő** nem rendeltetésének megfelelő módon használja, a **Bérbeadó** jogosult a szerződést írásban, azonnali hatállyal – rendkívüli felmondás **Bérlő** részére történő megküldésével – egyoldalúan megszüntetni.

4) A **Bérlő** tudomással bír arról, hogy ha bérleti díjhátraléka keletkezik a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

5) **Bérbeadó** jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti abban az esetben is, ha a **Bérlő** a szerződésben és a jogszabályokban foglalt túrési kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, az épület állagvédelmével, vagy a **Bérlemény** rendeltetésszerű használatával kapcsolatban a lakásban, vagy a lakás valamely helyiségében akadályozza a **Bérbeadót** a szükséges munkák elvégzésében és ezen ok miatt a lakásban állagromlás vagy kár következik be.

6) **Bérbeadó** jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti abban az esetben is, ha a **Bérlő**, az ő jogán ott tartózkodó személyeken kívül, a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt is befogad a **Bérleménybe**, illetve ha a **Bérlő** a **Bérleményt** vagy annak egy részét albérletként hasznosítja.

7) **Bérlő** a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a **Bérleményt** tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, legalább a jelen szerződés megkötésekor állapottban köteles a **Bérbeadónak** visszaadni a felek által egyeztetett időpontban.

8) Amennyiben a **Bérleményt** a **Bérlő** nem adja vissza a **Bérbeadó** birtokába, jogcím nélkül használónak minősül és jelen szerződés szerinti bérleti díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

9) Abban az esetben, ha a **Bérlő** kötelezettségszegéséből fakadóan a **Bérbeadó** a **Bérleményt** nem tudja hasznosítani, a **Bérlő** az ebből eredő károkat köteles a **Bérbeadónak** megfizetni.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.), az Lktv.; valamint jelen szerződésre irányadó önkormányzati rendeletek rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a **Szerződő felek**, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá 4 példányban.

Szuhakálló, 2022. november...

.....
Bérbeadó
Dávid István
polgármester
Szuhakálló Község Önkormányzata részéről

.....
Bérlő
Lövei Gábor

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....
Név: **Dr. Herczeg Tibor**
Lakcím: 3731 Suzhakálló, Kossut u.7.
Szig. sz:

.....
Név:
Lakcím:
Szig.sz: