E L Ő T E R J E S Z T É S

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. szeptember 27. napjára összehívott soros, nyílt testületi ülésére

11. napirendi pont

Előterjesztés címe és tárgya: *Döntés a Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti ingatlan hasznosításáról, bérbeadásáról*

Tárgykört rendező jogszabály:

- *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)*
- *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény*
- *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény*
- *az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzat*

Előterjesztő: *Bárányos Csaba polgármester*
Az előterjesztést készítette: *Vargáné Sátor Mónika jegyzőkönyvvezető*

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tabajd, Petőfi u. 59. szám alatti lakás határozott idejű lakásbérleti szerződése 2017. október 31. napján lejár, ezért javasolom, hogy írjon ki az önkormányzat pályázatot a Tabajd, Petőfi u. 59. szám alatti lakás - a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) szabályai szerinti - pályázati eljárás keretében történő kiadása érdekében.

A Szabályzat 7. § (6) bekezdése alapján:
„A lakást piaci alapon történő pályázati eljárást követően a Képviselő-testület maximum 5 év határozott időtartamra adhatja bérbe. A határozott időtartam leteltével kérelemre újabb bérleti szerződés meghosszabbítható szintén maximum 5 év időtartamra. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 5 nappal kell az Önkormányzathoz benyújtani. Az e bekezdésben foglalt eljárási rend szerint a bérleti szerződés több alkalommal is meghosszabbítható.
a) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek nem áll fenn lakbér, és közüzemi tartozása, a szerződés meghosszabbításáról a polgármester átruházott hatáskörben dönt,
b) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek lakbér vagy közüzemi tartozása keletkezett, a szerződés meghosszabbításáról a képviselő-testület dönt."

Tabajd Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakóházak bérleti jogviszonyával kapcsolatban javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy írjunk ki pályázatot Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti lakás bérletére az előterjesztés mellékletét képező hirdetmény szerint.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Tabajd, 2017.szeptember 21.

Tabajd Község Önkormányzata * Polgármestere *

Bárányos Csaba
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT :

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2017. (IX.27.) számú határozata

a Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti önkormányzati ingatlan bérbeadásáról

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti lakóépületet bérbe kívánja adni és pályázatot hirdet a határozat mellékletét képező 1. számú hirdetmény szerint és felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményt tegye közzé.

Határidő: *azonnal*
Felelős: *Polgármester*

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY 1.

Önkormányzati lakóingatlan piaci alapú lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázat meghirdetése

Tabajd Község Önkormányzatának *Képviselő-testülete a tulajdonában lévő alábbi lakóingatlan bérbe adására pályázatot ír ki:*

1/ A 8088 Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti lakás Tabajd Község Önkormányzata tulajdonában áll. A lakás komfort fokozata: komfortos, 1 előszoba, 1 konyha, 2 szoba, 1 fürdő, 1 WC, 1 kamra, alapterülete összesen: 52 m^2.

2/ Az ingatlant legalább 1 éves és legfeljebb 5 éves határozott időre adja ki a bérlővel történt megállapodás alapján, azzal, hogy amennyiben az önkormányzatnak a szolgálati lakásra szüksége van, a bérlő 30 napos felmondási határidővel köteles kiköltözni.

3/ Az ingatlan bérleti díjának irányára: bruttó 35.000,- Ft/hó + rezsi költség.

Az ingatlan előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

Piaci alapú lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú magyar állampolgárságú személy jogosult beadni:

- *aki vállalja 100.000,-Ft kaució megfizetését*

A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó aki:

- *aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően a településen bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy életvitelszerűen a községben tartózkodik, vagy*
- *aki a községben közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat,*
- *helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás esetében vállalja a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését, vagy*
- *helyreállítást, korszerűsítést nem igénylő lakás esetében vállalja az Önkormányzat által meghatározott bérleti díjnál magasabb összeg megfizetését, illetve*
- *fiatal, gyermekes családok, ahol legalább a szülők egyike a 35. életévét még nem töltötte be.*

Az ajánlatnak tartalmaznia kell: a pályázó nevét, személyi adatait, címét, az ajánlott bruttó bérleti díjat, a vállalt kaució összegét és nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati hirdetmény mellékletét képező lakásbérleti szerződésben foglalt feltételeket a pályázó elfogadja.
A nyertes pályázat érvényességi feltétele, hogy kedvező elbírálás esetén a pályázó az értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül legalább a vállalt kauciót az Önkormányzat számláján elhelyezi. A kaució megfizetésének elmulasztása a pályázat érvénytelenségét vonja maga után.

Az ajánlatokat a kiíró bizalmasan kezeli.

A pályázatokat Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete bírálja el az ajánlattételi határidő lejártát követő testületi ülésen, amelynek eredményéről az érdekeltek 8 napon belül értesítést kapnak.

*A pályázat **benyújtása:** Bárányos Csaba polgármester részére személyesen vagy postai úton, a borítékon „Önkormányzati ingatlan bérlése" jelzéssel.*

Levelezési cím: 8088 Tabajd, Dózsa Gy. u. 2.

*Beérkezés **határideje**: 2017. október 15.*

Bővebb információ: Bárányos Csaba polgármester, Tel.: 22/594-330 E-mail: hivatal@tabajd.hu

Az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelenné nyilváníthassa.

1. melléklet a Pályázati Hirdetményhez.1.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete (8088 Tabajd, Dózsa Gy. u. 2.; képviselője: Bárányos Csaba polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), és a …… (…… szám alatti lakos) bérlő, (a továbbiakban: bérlő) között az alábbi helyen és feltételek szerint.

1) A 8088 Tabajd, Petőfi utca 59. szám alatti lakás Tabajd Község Önkormányzata tulajdonában áll. *A lakás komfort fokozata: komfortos, 1 előszoba, 1 konyha, 2 szoba, 1 fürdő, 1 WC, 1 kamra, alapterülete összesen: 52m^2. A lakáshoz tartozik 1.630 m^2 udvar/kert.* A lakás leltár szerinti berendezéseit és tartozékait a szerződés melléklete tartalmazza.

2) A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakást 2017…… napjától 2018……-ig határozott időre.

3) Felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy Bérlő 100.000,- Ft-ot tett letétbe (kaució) Bérbeadónál, amelyből Bérbeadó jogosult a Bérlő által okozott kár, illetve az esetlegesen meg nem fizetett bérleti díj, közüzemi díj mértékéig kielégíteni igényét.

4) A szerződés megszűnésekor a kaució visszajár Bérlő részére, amennyiben Bérbeadónak nincs a 3) pontban megjelölt jogalap alapján Bérlővel szemben semmilyen követelése.

5) A bérleti díj mértéke ……,- Ft/hó. Bérlő vállalja, hogy az esedékes bérleti díjat havonta előre a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig köteles Bérbeadó részére megfizetni.

6) Bérlő vállalja, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlan víz-csatorna, elektromos energia, gáz ellátását mérő órákat, valamint a szemétszállítás, internet, telefon szolgáltatásokat, mint azok igénybevevője a nevére íratja és azok díjait (a továbbiakban: közüzemi költségek) határidőben megfizeti a szolgáltatók részére a szerződés kezdetétől a

közösen leolvasott mérőállások alapul vételével.

7) Bérlő vállalja, hogy a közüzemi költségek befizetését igazoló dokumentumokat a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig Bérbeadó részére bemutatja.

8) Amennyiben Bérlő a bérleti díjat az 5) pontban megjelölt határidőre nem fizeti meg, tárgyhó 15. napjáig köteles az ingatlanból kiköltözni, vagy fizetési könnyítést kérhet Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzata alapján.

9) Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő legalább két havi lakbér- vagy közüzemi költség fizetési késedelembe esik a Bérbeadó jogosult a kaucióból a tartozás erejéig kielégíteni követelését.

10) Az 1) pontban megjelölt ingatlan birtokba adása, a kulcsok átadása, illetve az ezek tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv aláírása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik.

11) A bérbeadó 20... ..... napján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

12) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

13) A bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül:
a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavítása, a kapcsolók és csatlakozóaljak cseréje, a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetése, illetőleg a kár megtérítése, a lakás tisztán tartása.

14) A bérlő kötelessége az árkok rendbe tétele, a fűkaszálás, hólapátolás, a síkosságmentesítés a közterületen és az udvaron is.

15) A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

16) A bérlő a lakásba házastársát, kiskorú gyermekét, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét, valamint szülőjét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

17) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel, a Bérbeadó jogosult a kaucióból a hiányosságok megszüntetésének költségei erejéig kielégíteni követelését.

18) A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tarthat igényt.

19) Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után saját maga és a vele együtt élő személyek lakhatási feltételeiről gondoskodik.

20) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

21) Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó szükség szerint, de legalább évenként kétszer ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Bérbeadó az ellenőrzést a Bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezi.

22) Bérlő jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági tanúsítványt Bérbeadó a szerződéskötés előtt neki bemutatta és annak másolatát jelen szerződés aláírásakor részére átadta.

23) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő kéthavi lakbér és/vagy közüzemi költség megfizetésével tartozik, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják. Rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást nem lakás céljára, hanem albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás céljára hasznosítja.
- a bérlő vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.

24) A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkeztekor.

25) Felek megállapodnak, hogy ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.
Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a küldemény a címzett személyiadat- és lakcímnyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy a hatósági eljárásban bejelentett tartózkodási helyéről, szálláshelyéről, a székhelyéről, vagy a bérlemény címéről a hatósághoz

a) „nem kereste”,
b) „ismeretlen” vagy
c) „elköltözött”

jelzéssel érkezett vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításáig – az a) pont szerinti esetben a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon, a b)–c) pont szerinti esetben a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

26) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor

hatályos Szabályzata az irányadók.

27) A szerződés mellékletét képezi:
- a lakás átadás előtti állapotát felmérő fényképek
- lakás leltár
- a kulcsok átadásának tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv

Tabajd, 20... .....

bérbeadó bérlő

Tanú1: Tanú2: