



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 1/197-3/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 30 -i ülésére

Tárgy: A Balatonalmádi, Rákóczi u. 39. 3. szám alatti lakás bérleti ügye

Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 1465 hrsz. alatt felvett, 1.8070 m² alapterületű, „kivett iskola” megnevezésű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 39. szám alatt fellelhető ingatlan, amelyen található 4 db, egyenként 88 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás a hozzájuk tartozó kertrésszel.

A lakások közül jelenleg bérbe van adva az 1., 2. és 4. ajtószám alatti lakás. A 3. ajtószámú lakás 2022. év őszén üresedett meg. Balatonalmádi Városgondnokság elvégezte a szükséges felülvizsgálati és karbantartási feladatokat.

A hivatkozott lakások esetében a bérbeadói jogokat az Önkormányzat gyakorolja, az 1.-2. lakások esetében a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ – 2013. évi megállapodás II. fejezet 13. pontjában rögzített - bérőlkijelölési joga mellett, a 4. lakás esetében a 2017. évi megállapodásban rögzítettek alapján a Veszprémi Tankerületi Központ bérőlkijelölési joggyakorlása mellett annyi módosulással, hogy a bérőlkijelölési jog a 3. ajtószámú lakás helyett a 4. ajtószámúra vonatkozik.

Jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi a 2023. február 23. napján érkezett Kercza István József gimnáziumi szaktanár kérelme, a gimnázium területén lévő egyik lakás szolgálati jelleggel történő bérbe vételére, 2023. május 1. napja utáni költözéssel.

Kercza István József szolgálati lakás kiutalási kérelmét a Magyar-Angol Tannyelvű Gimnázium és Kollégium, igazgató asszonya is támogatja, jelen előterjesztés 2. mellékletét képező munkáltatói véleményével, amelynek tartalma alapján az angol-történelem szaktanár munkájára hosszú távon számít, mivel ő az egyedüli pedagógus, aki jogosult a történelem tantárgyat angol nyelven oktatni.

Az előterjesztés mellékletei – a személyiségi jogok védelme érdekében - a Képviselő-testületi ülésen kerülnek kiosztásra.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 2023. május 1. napjával lép hatályba. Tekintettel arra, hogy a szolgálati jelleggel kötendő bérleti jogviszony kezdő időpontja 2023. május 1. napja, ezáltal a fent hivatkozott Önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

Ezen Önkormányzati rendelet 11.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint: „Szolgálati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki

- a) az Önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével köztisztviselői-, vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban áll,
- b) Balatonalmádiban egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
- c) Balatonalmádi területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Veszprémi Tankerületi Központtal közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban áll.

Az Önkormányzati rendelet 11. §. (2) bekezdése alapján: A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

Az Önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése szerint: Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a köztisztviselői-, közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony, valamint az egészségügyi szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható bérbe a rendelet 4. mellékletében meghatározott lakbér alkalmazásával.

Az Önkormányzati rendelet 12.§.(2) bekezdésében foglaltak alapján: A bérlő a köztisztviselői-, közalkalmazotti jogviszony, illetőleg a munkaviszony, egészségügyi szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

Az Önkormányzati rendelet 4. melléklete szerint, a Bérlő a lakás használatának ellenértékeként, 88 m² alapterületre, 504,-Ft/hó/m² + Áfa 27% díj figyelembe vételével, havi nettó 44.352,- Ft + 27% Áfa, azaz havi bruttó 56.327,- Ft, azaz bruttó ötvenhatezer-háromszázhuszonhét forint összegű bérleti díjat fizet a Balatonalmádi Városgondnokság részére havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig.

Tekintettel arra, hogy annak jogszabályi feltételei fennállnak, javaslom Kercza István gimnáziumi tanárral - a határozati javaslatban foglalt feltételek rögzítése mellett - szolgálati jelleggel, határozott tartamú lakásbérleti szerződést kötni a 3. számú szolgálati lakásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatban foglaltak figyelembevételével dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. március 22.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalta:

Mentes Anett ügyintéző
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Melléklet:

- 1. melléklet: Kercza István József kérelme
- 2. melléklet: Munkáltatói vélemény

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2023. (...) önkormányzati határozata

a Balatonalmádi, Rákóczi u. 39. 3. szám alatti lakás
bérleti ügyéről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi, Rákóczi u. 39. 3. szám alatti lakás bérleti ügye” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kercza István József (Lakcím: 1212 Budapest, Kolozsvári u. 21.) (a továbbiakban: Bérelő) balatonalmádi 1465 helyrajzi számú, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 39. alatti ingatlanon lévő 88 m² alapterületű 3. számú lakásra, a 2021. augusztus 23. napjától Magyar-Angol Tannyelvű Gimnázium és Kollégium (székhely: 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 39.) oktatási intézménnyel fennálló közalkalmazotti jogviszonyának megszűnése napjáig tartó, határozott időtartamra, szolgálati jelleggel, bérleti szerződést köt, az alábbi főbb feltételekkel:

- a) Bérbeadás jogcíme: szolgálati jelleggel kötött lakásbérleti szerződés.
- b) Bérbeadó megnevezése: Balatonalmádi Város Önkormányzata.
- c) Bérleti szerződés időtartama: 2023. május 1. napjától, a Bérelő Magyar-Angol Tannyelvű Gimnázium és Kollégium (székhely: 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 39.) oktatási intézménnyel fennálló közalkalmazotti jogviszonyának megszűnése napjáig tartó, határozott időre jön létre.
- d) Lakás (a továbbiakban: Bérlemény) címe, területe, komfortfokozata, műszaki állapota:
8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 39. 3. szám alatti 88 m² alapterületű, nappali étkező, 3 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, tusoló-WC helyiségekből álló összkomfortos önálló 3. számú lakás a hozzátartozó kertrésszel.
A Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
Közművek: víz- és csatorna, valamint elektromos áram, gáz.
- e) A lakbér mértéke:
Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének 4. melléklete szerint, a Bérelő a Bérlemény használatának ellenértékeként, 88 m² alapterületű lakás nettó 504,-Ft/hó/m² + Áfa 27% díj figyelembe vételével havi nettó 44.352,- Ft + 27% Áfa, azaz havi bruttó 56.327,- Ft, azaz bruttó ötvenhatezer-háromszázhuszonhét forint összegű bérleti díjat fizet a Balatonalmádi Városgondnokság részére havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig, a Balatonalmádi Városgondnokság által a mindenkor hatályos számviteli és adójogi szabályoknak megfelelően kiállított átutalásos számla ellenében.

A lakbér a továbbiakban a mindenkor hatályban lévő lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendelet szerint kerül megállapításra.

f) A lakbér nem tartalmazza a rezsiköltségeket:

- A lakás áramellátását külön mérő méri. Az áramfogyasztás mérése külön mérőn keresztül történik. Az áramszolgáltatás díja tekintetében Bérő a szolgáltató felé jelzett számlafogadó-, és fizető fél változás bejelentés alapján köteles a szolgáltató által kiállított számla szerint az áramfogyasztás díját havonta fizetni.
- A lakás gázellátását külön almérő méri. A gázszolgáltatás díját a Balatonalmádi Városgondnokság havonta számlázza ki a Bérőnek, a mérő leolvasása alapján, 8 napos fizetési határidővel.
- A lakás vízellátását külön almérő méri. A vízfogyasztás díját a Balatonalmádi Városgondnokság havonta számlázza ki a Bérőnek, a mérő leolvasása alapján, 8 napos fizetési határidővel.
- A szemét tárolására a Bérő köteles a megfelelő edényzet beszerzéséről gondoskodni és a közüzemi szolgáltatóval a szemét elszállítására szerződést kötni. A közüzemi szerződést a Bérő köteles a szerződéskötést követő legkésőbb 30 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.

Bérbeadó Önkormányzat jogosult Bérő közüzemi díjrendezettségét ellenőrizni.

g) Bérő kötelezettségei:

- Bérő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 15 naptári napon belül Bérbeadó részére legalább 1 eredeti példányban átadja a jogviszonyra vonatkozó, teljes bizonyító erejű közjegyzői okiratba foglalt kiürítési nyilatkozatát, mint egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot. Ezen nyilatkozat rendelkezésre bocsátásának hiánya, vagy a határidő eredménytelen eltelte Bérbeadó részéről azonnali hatályú felmondási oknak minősül.
- A Bérő a bérleti szerződés – bármilyen okból és bármelyik fél részéről kezdeményezett – megszüntetése esetén kártalanításra, valamint cserelakásra, illetve elhelyezésre nem tarthat igényt.
- Amennyiben a bérleti jogviszony bármelyik okból megszűnik, a Bérő köteles a Bérlemény lakbérének, közüzemi,- és egyéb díjának a rendezését követően, a bérleti jogviszony megszűnésének napját követő 30. napon belül a Bérleményt kiüríteni, azt elhagyni és a Bérleményt valamennyi alkotórészával és tartozékával együtt, jelen szerződés megkötésekor meglévő, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni. A Bérő a Bérleményben megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – a Bérlemény állagának a sérelme nélkül – legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napját követő 30 napon belül köteles a Bérleményből elvinni, eltávolítani.
- Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben a jelen jogviszony fennállása alatt háziállat nem tartható, valamint a Bérleményben a dohányzás nem megengedett. A jelen pontban rögzített kötelezettségek megszegése esetén Bérbeadó jogosult a jelen jogviszonyt azonnali hatályú felmondással, írásban megszüntetni.
- A Bérő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, az ajtók és ablakok külső és belső felületeinek mázolásáról, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben és a lakásban a Bérő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról, az okozott kár megtérítéséről, a lakás tisztán tartásáról, valamint a lakáshoz tartozó udvarrész karbantartásáról.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - az érintetteket értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a lakásbérleti szerződés aláírására.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	2. pontban: azonnal
	3. pontban: 2023. május 1.

Balatonalmádi, 2023. március 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző