



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

+ 36 88 542 410

Szám: 1/735-5/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. augusztus 17-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Balatonalmádi, Rákóczi u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3. ajtószám alatti lakás bérleti ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a balatonalmádi belterületi 1199/26/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3. szám alatt fellelhető 15 m² alapterületű, 1 szoba-főzőfülke-előtér, WC-zuhanyzó helyiségekből álló összkomfortos komfortfokozatú lakás a hozzátartozó 96/10000 közös tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: Bérlemény).

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 192/2018. (VI.28.) Öh. számú határozatával az Önkormányzat tulajdonát képező Bérlemény költségalapon meghatározott lakbérű lakásként történő bérbeadására pályázatot írt ki.

A pályázatot a Képviselő-testület 2018. augusztus 30-i ülésén bírálta el és 226/2018. (VIII. 30.) Öh. számú határozatával a pályázat nyertesének - a 2018. augusztus 27. napján megtartott versenytárgyalás eredményét figyelembe véve - 2018. szeptember 10. napjától 2023. szeptember 09. napjáig szóló időtartamra Kálnási Gusztáv balatonalmádi lakos pályázót, második helyezettnek Vereckei-Krankovics Juliánna balatonalmádi lakos pályázót hirdette ki, a pályázati kiírásban foglalt feltételekkel.

A pályázat nyertese a versenytárgyaláson megajánlotta, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti a szerződéskötési díjat, nettó 7.200 Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 9.144 Ft-ot és 2018. szeptember hónapra előre megfizeti a törthavi lakásbérleti díjat, nettó 4.200 Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 5.334 Ft-ot, valamint előre megfizeti a 2018. október 1. napjától 2023. év szeptember 9. napjáig esedékes lakásbérleti díjat, nettó 355.800,- Ft + Áfa 27 %, azaz bruttó 451.866 Ft-ot.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Kálnási Gusztáv (a továbbiakban: Bérelő) balatonalmádi lakossal, a fenti feltételekkel a Bérlemény bérletére vonatkozó

szerződést Balatonalmádiban, 2018. szeptember 10. napján megkötötte, amely szerződés jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A határozott tartalmú lakásbérleti szerződés 2023. szeptember 9. napján lejár.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltak alapján a bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A lakásbérleti szerződés 3. pontja szerint: „A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a Bérő kérelmére további 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a Bérőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj tartozása nincs és az éves bérleti díj 10 %-nak megfelelő szerződéskötési díjat a lakásbérleti szerződésével egyidejűleg a Bérő részére megfizet.”

A bérleti jogviszony fennállása alatt, Bérő az előterjesztés 2. mellékletét képező kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, miszerint a lakásbérleti szerződést meg kívánja hosszabbítani a bérleti szerződésben foglaltak szerint és mellékelte a tartozásmentességről szóló igazolást is, amely jelen előterjesztés 3. melléklete.

A lakás-ellenőrzések során nem rendeltetésszerű használatot nem tapasztaltak a Hivatal munkatársai. A Bérőnek lakbér és különszolgáltatási díjtartozása nincs, az erre vonatkozó igazolásokat a kérelemhez csatolta.

Tekintettel arra, hogy annak jogszabályi feltételei fennállnak, javaslom a lakásbérleti szerződést 5 évvel, 2028. szeptember 9. napjáig meghosszabbítani, a határozati javaslatban foglalt feltételek rögzítése mellett.

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

Balatonalmádi, 2023. augusztus 9.


Fabó Péter
polgármester


A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.
Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Mellékletek:

1. Lakásbérleti szerződés
2. Bérő kérelme
3. Balatonalmádi Városgondnokság igazolása

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

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

**a Balatonalmádi, Rákóczi u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3. ajtószám alatti lakás
bérleti ügyéről**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi, Rákóczi u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3. szám alatti lakás bérleti ügye” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kálnási Gusztáv (Lakcím: 8220 Balatonalmádi, Rákóczi F. u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3.) (a továbbiakban: Bérelő) kérelmére a balatonalmádi belterületi 1199/26/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 36. B. lépcsőház Fsz. 3. szám alatt fellelhető 15 m² alapterületű, 1 szoba-főzőfülke-előtér, WC-zuhanyzó helyiségekből álló összkomfortos komfortfokozatú lakás a hozzátartozó 96/10000 közös tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: Bérlemény) bérletére vonatkozó, 2023. szeptember 9. napján lejáró lakásbérleti jogviszonyát, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltak alapján, további 5 évvel, 2028. szeptember 9. napjáig meghosszabbítja, az alábbi főbb feltételekkel:
 - a) Bérelő a lakásbérleti szerződésmódosítás megkötésével egyidejűleg köteles a Balatonalmádi Városgondnokság (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) által kiállított átutalásos számla szerint a Balatonalmádi Városgondnokság OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15589325 számú fizetési számlájára megfizetni, - a jelenleg hatályos Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelete egységes szerkezetében a 24/2023. (VI.29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 4. melléklete alapján a Bérlemény használatának ellenértéke, költségalapon, nettó 1.200,-Ft/m²/hó + 27% Áfa, azaz 15 m² alapterületű Bérlemény tekintetében nettó 18.000,-Ft/hó+ 27% Áfa, azaz bruttó 22.860,-Ft/hó összeg alapján - , a 2023. évi lakásbérleti díj, - nettó 216.000,-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 274.320,-Ft -, 10 %-ának megfelelő szerződéskötési díjat, azaz nettó 21.600,-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 27.432,-Ft összeget.
 - b) Bérelő havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig fizeti az Önkormányzati rendelet szerint meghatározott lakbért, havonta bruttó 22.860,-Ft összeget a Balatonalmádi Városgondnokság részére. A 2023. szeptember hónapra a törthavi, azaz 2023. szeptember 10. napjától szeptember 30. napjáig terjedő időszakra a lakásbérleti díj összege nettó 12.600,- Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 16.002,-Ft.

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

- c) A szerződésmódosítás a Balatonalmádiban, 2018. szeptember 10. napján kelt 7/485-18/2018. számú lakásbérleti szerződést egyebekben nem érinti, annak rendelkezéseit a Felek hatályban tartják.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - az érintettet értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a lakásbérleti szerződés módosításának aláírására.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	2. pontban: azonnal
	3. pontban: 2023. szeptember 8.

Balatonalmádi, 2023. augusztus 17.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Szám:.....

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

1. melléklet

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Balatonalmádi
Érkezett: 2018. SZEPTEMBER 12.

Előszám: 17/485	Utószám: 18/2018	melléklet
szám		

amely létrejött egyrészről Balatonalmádi Város Önkormányzata (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószáma: 15734226-2-19, bankszámlaszáma: 11748083-15430290, törzskönyvi nyilvántartási száma: 734224, képviseli: Keszey János polgármester), mint bérbeadó, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről **Kálnási Gusztáv** (szül.:, an.:, lakóhelye:, szig.sz.:) mint bérlő, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Felek** között alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

Előzmény:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 192/2018. (VI.28.) Öh. számú határozatával az Önkormányzat tulajdonát képező 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 36. B lépcsőház fszt. 3. szám alatti, 1199/26/A/18 helyrajzi számú, 1 szoba-főzőfülke-előtér, WC-zuhanyzó helyiségekből álló, 15 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú lakás és a hozzátartozó 96/10000 közös tulajdoni hányad (továbbiakban Lakás) költségalapon meghatározott lakbérű lakásként történő bérbeadására pályázatot írt ki.

A pályázatot a Képviselő-testület 2018. augusztus 30-i ülésén bírálta el és 226/2018. (VIII. 30.) Öh. számú határozatával a pályázat nyertesének - a 2018. augusztus 27-én megtartott versenytárgyalás eredményét figyelembe véve - 2018. szeptember 10. napjától 2023. szeptember 09. napjáig szóló időtartamra Kálnási Gusztáv balatonalmádi lakos pályázót, második helyezettnek Vereckei-Krankovics Juliánna balatonalmádi lakos pályázót hirdette ki, a pályázati kiírásban foglalt feltételekkel.

Pályázat nyertese a versenytárgyaláson megajánlotta, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti a szerződéskötési díjat, nettó 7.200 Ft + Áfa 27%, azaz **bruttó 9.144 Ft-ot**, 2018. szeptember hónapra előre megfizeti a törthavi lakásbérleti díjat, nettó 4.200 Ft + Áfa 27%, azaz **bruttó 5.334 Ft-ot** és előre megfizeti a 2018. október 1-től 2023. év szeptember 9-ig esedékes lakásbérleti díjat nettó 355.800 Ft + Áfa 27 %, azaz **bruttó 451.866 Ft-ot**.

1. Az előzményben foglaltak figyelembevételével **Bérbeadó bérbeadja, Bérlő pedig bérbeveszi a Lakást.**
2. A bérlet **határozott időtartamra, 2018. szeptember 10. napjától 2023. szeptember 09. napjáig szól.** A lakásbérleti jogviszony megszüntetése tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltak az irányadók. **A bérleti jogviszony rendes felmondással nem szüntethető meg.**
3. A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a Bérlő kérelmére további 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a Bérlőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj tartozása nincs és az éves bérleti díj 10%-nak megfelelő szerződéskötési díjat a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a Bérbeadó részére megfizet.
4. Felek rögzítik, hogy a Lakás bérleti díja mindenkor a Balatonalmádi Önkormányzat, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről és bérbeadásuk szabályairól szóló önkormányzati rendeletén alapul. A hatályban lévő 36/2009. (IX.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a költségalapon meghatározott lakbér mértéke jelen szerződés létrejöttékor **400 Ft/m²/hó + Áfa 27 %**, amely figyelembevételével az aktuálisan fizetendő havi lakbér összege a Lakásra **6000 Ft/hó + Áfa 27 %, azaz bruttó 7.620 Ft/hó.**


Bérbeadó

5. Felek rögzítik, hogy Bérlő a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizette a szerződéskötési díjat, nettó 7.200 Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 9.144 Ft-ot a Balatonalmádi Városgondnokság OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15589325 számú fizetési számlájára.
6. Felek rögzítik, hogy az előzményben foglaltak szerint a lakásbérlet 2018. szeptember 10. napjától 2023. szeptember 09. napjáig szóló tartamára Bérlő a nettó 360.000 Ft + Áfa 27%, azaz összesen bruttó 457.200 Ft összegű lakásbérleti díjat a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizette a Balatonalmádi Városgondnokság OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15589325 számú fizetési számlájára.
7. Felek rögzítik, hogy a lakbér nem tartalmazza a rezsiköltségeket, melyeket Bérlő az alábbiak szerint köteles megfizetni.
 - a) A Bérlő az elektromos áram, víz- és csatorna szolgáltatás díját, valamint a szemétszállítás díját a szolgáltatóval megkötött közüzemi szerződés szerint közvetlenül a szolgáltatónak köteles megfizetni. A közüzemi szerződéseit a Bérlő köteles a szerződéskötést követő legkésőbb 45 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.
 - b) A melegvíz és a fűtés díját a Balatonalmádi Városgondnokság számlázza ki Bérlőnek a társasház által benyújtott számlák figyelembevételével, átalánydíj megállapításával 8 napos fizetési határidővel.
8. Felek rögzítik, hogy a Lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, megtekintés szerinti állapotban került bérbeadásra. Bérlő átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett lép a Lakás birtokába.
9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Lakásban nyílt égésterű berendezést nem üzemeltethet.
10. A Bérlő a Lakást rendeltetésszerűen és a lakásbérleti szerződésnek megfelelően köteles használni. A Bérbeadó jogosult a Lakás rendeltetés -, jog- és szerződésszerű használatát ellenőrizni.
11. A Bérlőnek életvitelszerűen a Lakásban kell laknia. A Bérlő köteles a Lakás címére lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíteni. Ha a Bérlő a Lakást két hónapot meghaladó időtartamra elhagyja, ezt – tartózkodási helyének és a távollét indokának megjelölésével együtt - köteles a Bérbeadónak bejelenteni.
12. Felek kötelezettségei:

a) Bérlő kötelezettségei:

A Bérlő 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 Bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról, az okozott kár megtérítéséről, a lakás tisztántartásáról. A Bérlő a Lakás átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához vagy bővítéséhez köteles a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megszerezni. Ha a Felek eltérően nem állapodnak meg, a munkálatok elvégzésének költségei a Bérlőt terhelik.

b) Bérbeadó kötelezettségei:

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, kivéve a társasházi közös tulajdonba tartozó részeket.


Bérbeadó


Bérlő

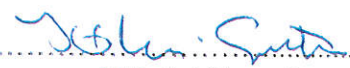
13. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó írásban a szerződést felmondhatja ha:
- a) a Bérlo a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
 - b) a Bérlo a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt kötelezettségeit nem teljesíti,
 - c) a Bérlo, vagy a vele együtt lakó személyek a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsítanak.
14. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a Bérlo minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a Lakást. Bérlo köteles a Lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, a Balatonalmádi Önkormányzat, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről és bérbeadásuk szabályairól szóló 36/2009. (IX.30.) önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadók.
16. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg.
17. Felek jelen lakásbérleti szerződést alapos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

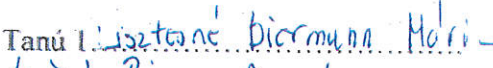
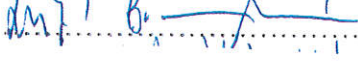
Balatonalmádi, 2018. 09. 10.


Keszey János polgármester
Bérbeadó



Balatonalmádi, 2018. 09. 07.


Kálnási Gusztáv
Bérlo

Tanú 1. 
Tanú 1. 

Tanú 2. 
Tanú 2. 

Pénzügyileg ellenjegyezem, Balatonalmádi, 2018. 09. 07. -én


Regenyéné Király Andrea
pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyezem, Balatonalmádi, 2018. 09. 10. -én:


dr. Hoffmann György jegyző


Keszey János

2. melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzata
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Fabó Péter Polgármester Úr részére
Ügyintéző: Mentés Anett

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett:	2023 JUL 17.	12573
1/735-2/2023		melléklet
Előszám	Utószám	Előadó: H. A.

Tisztelt Balatonalmádi Város Önkormányzata!

Tisztelt Fabó Péter Polgármester Úr!

Lehetsz A.
M

Alulírott Kálnási Gusztáv (szül: _____ an. _____ szig: _____
hivatkozva a 7/485/18/2018 számú, 2018.09.10-én kelt lakásbérleti szerződésre, valamint a
2023.06.29-én kelt 1/735-1/2023 levelükben foglaltakra - nyilatkozom, hogy a Balatonalmádi
Város Önkormányzatának tulajdonát képező 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 36.B. lépcsőház
fszt. 3. szám alatti, 1199/26/A/18 hrsz-ú lakás bérleti szerződését szeretném
meghosszabbítani a hivatkozott szerződésben foglalt feltételekkel.

Nyilatkozom továbbá, hogy lejárt határidejű tartozásom nincs.

Kelt: Balatonalmádi, 2023.07.14.

Eddigi szíves segítségüket megköszönve és bízva kérelmem kedvező elbírálásában,

Tisztelettel:


Kálnási Gusztáv

**BALATONALMÁDI VÁROSGONDNOKSÁG**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Tel.: 88/542-561 E-mail: varosgondnoksag@balatonalmadi.hu

Adószám: 15589325-2-19 Bankszámlaszám: 11748083-15589325

Szám: 1/143/2023.

IGAZOLÁS

Balatonalmádi Városgondnokság képviselőjében nyilatkozom, hogy a **KÁLNÁSI GUSZTÁV**-nak () személyi ig. szám:) Intézményünk felé, illetve gazdálkodási körünkbe tartozó intézmények felé ezen igazolás kiállításának időpontjáig nyilvántartott lejárt tartozása nincs.

Jelen igazolást szerződés hosszabbítási kérelemhez adtuk ki.

Balatonalmádi, 2023-07-31

Fehérvári Judit
gazdasági vezető

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATA Balatonalmádi		
Érkezett: 2023. 07. 31.		
11735-3/2023. szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó: K. A.