



**Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Polgármestere**  
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata**  
**Pénzügyi Bizottságának**

**2024. december 5-i rendes, nyílt ülésére**

**Tárgy: Javaslat a 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165. szám alatti (1422/1/A hrsz.) ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés**

**Előterjesztő:** Adorján András polgármester

**Az előterjesztést készítette:** dr. Megyeri Johanna aljegyző

**Tisztelt Bizottság!**

**I. Előzmények:**

Az önkormányzat tulajdonban lévő 1422/1/A hrsz-ú, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanban a bérlő **2019. március 15. napjától tartózkodik**. A Képviselő-testület 103/2021. (XI.18.) számú határozatában úgy döntött, hogy figyelembe véve a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvényt és annak módosításáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 4. § 23. pontját – 2022. december 31. napjáig biztosította az ingatlan a bérlő számára az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 16/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelete alapján.

A bérlő ezt követően jogcím nélkül tartózkodott az ingatlanban a 16/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelet 43.§-a alapján.

Az ingatlanra 2022.12.08-án értébecslés is készült, dr. Földi László ingatlanforgalmi értébecslő az ingatlanra ajánlott bérleti díjként 103.000.-Ft-ot állapított meg.

A Képviselő-testület a 7/2023. (I.26.) számú határozatával az ingatlan hasznosítására 2023. márciusában pályázatot írt ki havi minimum 150.000.-Ft+ÁFA+rezszi összeggel, melyre a jelenlegi bérlő pályázatot nyújtott be havi 151.000.-Ft+ÁFA+rezszi összeggel.

A képviselő-testület az 59/2023.(IV.27.) számú határozatával a pályázatot befogadta, és egy határozott idejű, 2+3 évre szóló bérleti szerződés került meghatározásra. A pályázó kérelmére végül csak 2023. december 31-ig jött létre a bérleti szerződés.

2023. november 8-án kelt kérelmében a bérlők jelezték, hogy szeretnék a szerződést negyed évvel meghosszabbítani, mivel még nem találtak megfelelő lakást, amelybe tovább költözhetnének. A kérelmet 2023. novemberében Leányfalu Nagyközség Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága tárgyalta, a képviselő-testület is jóváhagyta, így a szerződés 2024. március 31. napjáig meghosszabbításra került.

Ezt követően bérlő a 2024. január 25-én kelt kérelmében további hosszabbítást kért további fél évre: a legutóbbi, 24/2024. (II.29.) számú képviselő-testületi határozat alapján 2024. szeptember 30-ig felek újból meghosszabbították a bérleti szerződést.

A határozat értelmében a képviselő-testület az ingatlan bérleti díját 2024. szeptember 30-át követően 10%-kal emelte meg.

A szerződés lejárt, a bérlők részére 60 nap állt rendelkezésre az ingatlan átadására.

**A bérlők 2024. november 4-ig kibocsátott számlák alapján mindösszesen 812. 783.-Ft kiszámlázott összeg után 571.618.-Ft hátralékkal rendelkeznek.**

Bérlők jelenleg ismét jogcím nélkül tartózkodnak az ingatlanban.

**Javaslat:** Határozott idejű, 2025.február 28-ig szóló bérleti szerződés -a közvetlen végrehajthatóság érdekében-közjegyzői okiratba foglalása, 2025. február 28. napjáig való kiköltözéssel a jelenlegi bérleti díj vagy a 10%-kal megemelt bérleti díj megtartása mellett azzal, hogy a közjegyzői díj a bérlőket terheli. Pályázati kiírás az ingatlan 2025. március 1-től való hasznosítására.

## **II. A vonatkozó jogszabályi környezet, hatásköri szabályok:**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2012. (III.1.) számú önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése értelmében az üzleti vagyonhoz kapcsolódóan minden döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az önkormányzat tulajdonában álló, lakások bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 16/2010. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése alapján a bérbe adói ill. tulajdonosi jogok gyakorlása a polgármester és a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

### **Határozati javaslat:**

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzat**  
**Pénzügyi Bizottságának**  
**.../2024. (XII. 05.) számú határozata**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága javasolja, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165. (hrsz.1422/1/A) szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés időtartamát **2025. február 28. napjáig** (legkésőbb 2025. február 28-i kiköltözéssel) határozza meg változatlanul a jelenlegi, 151.000.-Ft +AFA bérleti díj megállapításával, és közjegyző előtt közokiratba való foglalásával, vagy az előterjesztés 1. számú mellékletét képező bérleti szerződésnek kiürítési nyilatkozat okiratba foglalása mellett, melynek költsége a bérlőt terheli. A bizottság javasolja továbbá a pályázati kiírás meghirdetését 30 napos pályázati határidő tűzésével.

**Határidő:** 2024.12.12 KT ülés

**Felelősök:** Adorján András polgármester

**Értesül:** Leányfalui PH-Pénzügyi Osztály, Kérelmező

Leányfalu, 2024. december 3.

Adorján András s.k.  
polgármester

A törvényességi ellenőrzést elvégeztem.  
Leányfalu, 2024. december 3.

dr. Filep Julianna sk.  
jegyző

## **BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata**

székhelye: 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

adószáma: 15731003-2-13

bankszámláját vezető hitelintézet: OTP Bank Nyrt. Szentendrei fiókja

bankszámlaszáma: 11742087-15393702-00000000

képviselőjére jogosult: Adorján András polgármester, mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészt

**Vogel Edit**

születési hely, idő: Szentendre, 1959.04.09.

anyja neve: Loszmann Edit

címe: 2016. Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165.

adószáma: 79350842-1-33

mint Bérlő (továbbiakban Bérlő)

**Vogel György**

születési hely, idő: Törökszentmiklós, 1956.06.20.

anyja neve: Szabó Erzsébet

címe: 2016. Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165.

adószáma: 8326774553

mint Bérlő

(továbbiakban együttesen Bérlők)

### **I. Előzmények, a szerződés tárgya:**

1. A Felek előjáróban rögzítik, hogy közöttük 2023. augusztus 1. napján nyílt pályázati felhívás alapján bérleti szerződés jött létre az önkormányzat tulajdonában álló, **2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165. (hrs.1422/1/A) szám alatti ingatlanra havi 151.000.-Ft +ÁFA bérleti díjjal**, határozott időre, 2023. december 31. napjáig. A Bérlő a korábban benyújtott pályázatában jelezte, hogy az ingatlanon saját költségén és az ügyintézését is vállalva, számlákkal igazoltan gondoskodni tud az ingatlan külső szigetelésének és az épület gépészeti felújításáról, korszerűsítéséről, de az ezt követő szóbeli egyeztetések során ettől a lehetőségtől, a rövid bérleti időtartamra is való tekintettel a Bérlő elállt.
2. Vogel Edit bérlő 2023. november 8-án kérelmére a képviselő-testület a 162/2023. (XI.30.) számú határozatával a szerződést 2024. március 31. napjával meghosszabbította. Bérlő a 2024. január 25-én kelt kérelmére, a képviselő-testület a 24/2024.(II.29.) számú határozatával Felek a szerződés 2. pontját ismét módosították 2024. április 1.napjától 2024. szeptember 30.napjáig, majd bérlőknek 60 nap állt rendelkezésre, hogy az ingatlant üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadják, mely nem történt meg.

**3.** A fenti, legutóbbi képviselő-testületi határozat értelmében a képviselő-testület az ingatlan bérleti díját 2024. szeptember 30-ét követően 10%-kal emelte meg. **A szerződés időtartama lejárt, Bérlők 2024. december 4-ig kibocsátott számlák alapján mindösszesen .....-Ft kiszámlázott összeg után .....-Ft nyilvántartott hátralékkal rendelkeznek.**

4. Fentiek alapján a bérelő 2024. október 1. napjától jogcím nélkül tartózkodott az ingatlanban, erre vonatkozóan a 16/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelet 43.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy „a lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 2 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.” A 43.§ (2) bekezdés értelmében „**a jogcím nélküli lakáshasználat megállapításától számított 2 hónapon túl a bérbeadó havonta 30 %-al emelheti a használati díj mértékét, amelynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkori bérének tízszeresét.**”

## **II. A bérleti jogviszony hatálya, birtokba adása**

5. Bérbeadó bérbe adja, a bérlők pedig bérbe veszik az 1. pontban megjelölt összközműves, lakóépület jellegű, bruttó 61 m<sup>2</sup>, nettó hasznos **48 m<sup>2</sup>** alapterületű (előszoba, 1,5 szoba,-egymásból nyíló, konyha, kamra, fürdőszoba-wc, 17 m<sup>2</sup>-es pince) komfortos ingatlant **határozott időre, 2024. október 1. napjától 2025. február 28. napjáig.**

6. **A Bérlők az ingatlant a jelen szerződés aláírásakor már birtokolják,** mivel bérbeadó az ingatlant egy korábbi, 2022.12.31-ig hatályos lakásbérleti szerződés alapján 2019. március 14. napján megtekintett állapotban birtokba adta. Bérlők 2023. január 1. napjától 2023. július 31. napjáig jogcím nélkül tartózkodtak az ingatlanban, bérbeadó a 2022.12.31-ig hatályos szerződés alapján, valamint a 16/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelet 43.§-a alapján havonta 30 %-kal emelte a használati díj mértékét.

## **III.A bérleti díj összege, esedékessége, megfizetésének módja**

7. A Felek **változatlanul 151.000.- Ft + ÁFA/hó,** azaz százötvenegyezer forint + ÁFA/hó bérleti díjban állapodnak meg. Bérelő a bérleti díjat az önkormányzat által kiállított számla alapján, az ott feltüntetett határidő szerint fizet meg.

8. A bérlemény használatával együtt járó költségek (közüzemi díjak) a bérelőket terhelik.

9. Bérlők, valamint a költségviselő fél a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy amennyiben a bérleti díj fizetéssel 30 napot meghaladóan késedelembe esnek, a bérleti szerződés megszűnik.

10. Bérelő kötelezi magát arra, hogy Felek jelen bérleti szerződést közjegyző előtt is közokiratba foglalják, vagy kiürítési nyilatkozatot foglalják okiratba, melyben a bérlők nem csak az ingatlan elhagyására tesznek kiürítési kötelezettségvállaló nyilatkozatot, hanem a bérleti díj megfizetésére is. **A közjegyző díjának költségét a Bérlők kötelesek fizetni.**

11. A Bérbeadó jogosult a bérleti jog gyakorlását előre egyeztetett időpontban megtekinteni, amelyet Bérlők túrni kötelesek.

12. A bérleti jogviszony az alábbi esetekben a határozott időtartam lejártá, illetve a feltétel bekövetkezése előtt megszűnik:

- a) Ha a szerződő felek ebben közösen megegyeznek,
- b) a bérlő(k) halálával,
- c) a bérbeadó részéről történő egyoldalú felmondással (súlyos szerződés szegés), amennyiben
  - ca) a bérlők, vagy a költségviselő fél írásos felszólítás ellenére, újabb határidő tűzése mellett sem tesznek eleget a lakbérfizetési kötelezettségüknek,
  - cb) a bérlők elmulasztják az őket terhelő karbantartási kötelezettséget,
  - cc) a bérlők a lakást, illetve felszerelési tárgyait rendeltetésellenesen használják,
  - ce) a bérlők egyéb szerződésszegése esetén.
- cf) a bérbeadó részéről történő azonnali hatályú felmondással, ha a bérlők más személyt 1. hónapon belül meghaladó időtartamon túl befogad a bérleménybe.

**13. A bérlők kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt legkésőbb 2025. február 28. napjáig üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közszolgáltatóktól kapott záró számlák egyidejű felmutatásával megfelelően átadják. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén másik bérleményre vagy más módon elhelyezésre nem tarthat igényt Bérbeadóval szemben.**

14. Amennyiben a bérlők nem tesznek eleget annak a kötelezettségüknek, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadják bérbeadó részére, úgy a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közokiratot, vagy a kiürítési nyilatkozat közokiratba foglalásával kötelezi bérlőket .

15. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására más személy nem jogosult.

16. A bérlők a lakást albérletbe nem adhatják.

17. A bérlők felelősek minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

18. A lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje a bérlőket terheli. Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleményben csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, műszaki ellenőrzésével és saját költségére végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítést.

19. A bérlők jogcím nélküli lakáshasználóvá válnak, ha a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesznek eleget, s ezáltal a bérleti jogviszony megszűnik.

20. A szerződő Felek a jelen szerződésből folyó valamennyi — előzetes egyeztetések során nem tisztázható — vitás ügyükre vonatkozóan a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

21. A jelen szerződésben nem szabályozott, de a bérleti jogviszonyra vonatkozó egyéb kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései

irányadóak.

**22.** Felek a fenti bérleti szerződésüket, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezűleg aláírták.

**23.** Jelen bérleti szerződés Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XII.12.) számú határozata alapján jött létre.

Leányfalu, 2024. december .....

Adorján András polgármester  
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata  
**Bérbeadó**

Vogel Edit  
**Bérlő**

Vogel György  
**Bérlő**

**Jogi ellenjegyzés:**  
dr. Filep Julianna  
jegyző

**Pénzügyi ellenjegyzés:**  
Rácz-Molnár Anita  
pénzügyi vezető