

Adony Város Önkormányzat Képviselő – testületének

14/2019. (IX. 9.)

önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, elidegenítéséről és a lakbérek mértékéről

Adony Város Önkormányzat Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1.§ A rendelet célja meghatározni Adony Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel az önkormányzati tulajdonnal való eredményes gazdálkodást.

2. A rendelet hatálya

2.§ A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás), valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, illetve azok új és meglévő bérlőire, használóira.

3. Önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3.§ (1) Az önkormányzati lakások hasznosításának módja lehet:

- a) szociális alapon történő bérbeadás
- b) önkormányzati intézmények dolgozói részére lakásjuttatás (szakember elhelyezés)
- c) a településen foglalkoztatott körzeti megbízottaknak
- d) piaci alapon történő bérbeadás

(2) Lakásbérleti jogviszonyt a bérlő és bérbeadó

- a) szociális alapon határozott 2 év,
- b) költségalapon szolgálati jogviszonya fennálltáig, legfeljebb 5 év,
- c) piaci alapon határozott vagy határozatlan időre köt.

(3) Önkormányzati lakás bérbeadása nem magánszemély részére csak piaci alapú lakbér kikötése mellett történhet.

(4) Önkormányzati lakást albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

- (5) A (2) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
 - (6) A lakásbérleti szerződés annak lejártát megelőző 3 hónapon belül, a bérlő kérelmére meghosszabbítható.
 - (7) Az önkormányzat tulajdonában lévő- bérbe adható- lakások felsorolását e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- 4.§ (1) Az önkormányzat Képviselő- testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.
- (2) Ahol a lakástörvény és e rendelet megállapodásra utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között- a polgármester határozza meg.
 - (3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel az Adonyi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell benyújtani.
 - (4) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.
 - (5) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:
 - a) ha a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban
 - b) ha a munkavállaló városban való letelepedése a település érdekét szolgálja.
 - (6) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

4. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

- 5.§ (1) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, kiskorú gyermeke, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, valamint szülője kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Az önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, kiskorú gyermekét, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét, valamint szülőjét.
 - (3) Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.
 - (4) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell az Adonyi Közös Önkormányzati Hivatalhoz benyújtani.

- (5) A kérelemhez csatolni kell:
- a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti, és ezt bérbeadó felé igazolja, és
 - b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

5. Jogcím nélküli lakáshasználat

- 6.§ (1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 30 napon belül elhagyni.
- (2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első két hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2-12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

6. A felek jogai és kötelezettségei

- 7.§ (1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába adni. A bérlő az átvételt – észrevételeinek rögzítésével- a helyszínen készült leltár aláírásával elismeri.
- (2) A bérlő kötelessége az épület közös részeinek tisztántartása, a háztartási szemétszállítás szemétszállítás költségeinek, valamint a közüzemi díjaknak a megfizetése, az udvar, járda rendszeres tisztántartása, rendben tartása az időjárási viszonyoknak megfelelően.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, gépészeti és elektromos szerelvényeinek, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról. Ezek szükséges pótlása, illetőleg cseréje a bérbeadó feladata.
- (4) A bérlemény átalakításáról, korszerűsítéséről, felújítási, karbantartási munkák elvégzéséről, különösképpen a tartószerkezetet, héjazatot, szigeteléseket, gépészeti és elektromos alapvezetékeket érintő munkákról, a baleset-, az élet-, vagy a vagyonsbiztonságot fokozó munkákról a bérbeadó gondoskodik.
- (5) Átalakítás, korszerűsítés, nagyobb felújítási és karbantartási munkák esetén a kölcsönös értesítési kötelezettségnek a munkák megkezdése előtt legalább 30 nappal eleget kell tenni.
- (6) A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti bérbeadó értesítési kötelezettségével.
- 8.§ (1) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget,- az indokolt távollét esetét kivéve- jogviszonya megszűnik.

(2) A bérlő két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása,
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok,
- c) munkavállalás, munkahely változtatása.

9.§ A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-16 óra között végezhető. A bérlő a helyszíni ellenőrzéseket túrni köteles.

7. A lakbérek mértéke

10.§ (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbérek mértékét e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(3) A havi bérleti díjon felül a bérlő viseli a következő különszolgáltatások költségeit:

- a) vízellátás és a csatornahasználat biztosítása
- b) a fűtés és melegvíz-ellátás
- c) a közös használatra szolgáló helyiségekben, kertben lévő berendezések használata, melyek egyedi fogyasztása méréssel vagy számítással határozható meg,
- d) az épület és a közvetlen környezetének takarítása
- e) a kéményseprés
- f) a hibaelhárítás
- g) a lakás használatával kapcsolatos közmű és egyéb költségek,
- h) gyommentesítés, kaszálás.

(4) A lakbérek mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(5) A bérlő a lakbért előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó által megjelölt számára és az általa meghatározott módon.

8. A lakásbérlet megszűnése

11.§ A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türethetetlen magatartást tanúsítana
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

- 12.§ (1) A szerződés megszűnik, ha
- a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül,
 - c) az arra jogosult felmond, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
 - d) a bérlő meghal,
 - e) a bérlő a lakást elcseréli,
 - f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya a hatósági határozat folytán megszűnik.
- (2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

9. A helyiségbérlet szabályai

13.§ Az önkormányzat nem lakáscélú helyiséget tartós bérleti jogviszonyban nem hasznosít.

- 14.§ (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadható helyiségek jegyzékét e rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Az önkormányzat Képviselő- testülete az önkormányzat nem lakáscélú helyiségeire vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.
- (3) A helyiség bérbeadása az igénybejelentés sorrendjében történik.
- (4) A bérlő az általa okozott – bérleményben keletkezett- károkat köteles bérbeadó részére megtéríteni.
- (5) Bérlő a helyiség használatért a 4. számú mellékletben meghatározott díjat köteles fizetni, a bérleti szerződés megkötésekor.
- (6) A bérleti díj méltányosságból történő elengedéséről, illetve térítésmentes használatáról a polgármester dönt.

10. A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

- 15.§ (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.
- (2) Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

- (3) A vásárlásra irányuló kérelmeket az Adonyi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell benyújtani.
- (4) A kérelmekről elbírálásáról a képviselő-testület dönt.
- (5) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

11. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

- 16.§ (1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás, elidegenítés feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (2) Az adatkezelő köteles úgy eljárni, hogy az e rendelet és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek személyes adatainak védelmét.

12. Záró rendelkezések

- 17.§ (1) Ez a rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Adony Város Önkormányzat Képviselő- testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről szóló 9/2006. (III. 31.) önkormányzati rendelete.

Ronyecz Péter sk.
polgármester

dr. Földi Ilona sk.
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. szeptember 9.

dr. Földi Ilona
jegyző



KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:

Személyi ig. száma:

Anyja neve:

Születési helye, ideje:

Családi állapota:

Állandó bejelentett lakcíme:

.....

Tartózkodási helye, ha nem azonos az előző címmel:

.....

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

.....

.....

Munkahely neve, címe:

.....

Foglalkozás, beosztása:

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

Nettó havi átlagjövedelme:

Dátum:

.....

kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1./ Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.

2./ A munkáltató javaslatát, véleményét.

Adony Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakás céljára bérbe adható lakások

1. 2457 Adony, Mátyás kir. u. 3.
2. 2457 Adony, Táncsics M. u. 1.
3. 2457 Adony, Táncsics M. u. 3.
4. 2457 Adony, Árpád u. 1/b.
5. 2457 Adony, Kossuth L. u. 8. I/1.
6. 2457 Adony, Kossuth L. u. 8. I/2.
7. 2457 Adony, Kossuth L. u. 8. I/3.
8. 2457 Adony, Dózsa Gy. u. 41.
9. 2457 Adony, Rákóczi u. 20.
10. 2457 Adony, Bajcsy-Zs. u. 23.

¹ Módosította: a 14/2019. (IX. 09.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2022. január 3-tól

A lakbérek mértéke

Komfortos lakásnál:	410 ,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakásnál:	290 ,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli lakásnál:	230 ,- Ft/m ² /hó

Adony Város Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára bérbe adható helyiségek és azok bérleti díjai

1.	2457 Adony, Kossuth L. u. 4. - iskola konyha ebédlője	15. 000,- Ft/alkalom
2.	2457 Adony, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. szám alatti épületben lévő 4 db irodahelyiség	5.000,- Ft/hó/helyiség
3.	2457 Adony, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. szám alatti Központi Orvosi Ügyelet épületében lévő 1 db helyiség	30.000,- Ft/hó
4.	2457 Adony, Rákóczi u. 12. szám alatti épületben 2 db helyiség	760 Ft/m ² /hó

² Módosította: a 14/2019. (IX. 09.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2022. január 3-tól