

Adony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (V. 4.) 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, 36. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. §

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.

3. Önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § Az önkormányzati lakásokat önkormányzati érdekből szolgálati jogviszonyban lévő személyek részére költségelven lehet kiadni.

4. §(1) Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
- b) a településen egészségügyi szolgáltatást végez vagy
- c) Adony területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll vagy
- d) az Adonyi Rendőrőrs állományának tagja.

(2) Lakásbérleti jogviszonyt a bérlő és bérbeadó határozott vagy határozatlan időre köt.

(3) A határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(4) A lakásbérleti szerződés annak lejártát megelőző 3 hónapon belül, a bérlő kérelmére meghosszabbítható.

¹ Hatályát veszti a 12/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 4.§-a alapján , hatályos 2023. július 4-től

(5) Az önkormányzat tulajdonában lévő - bérbe adható - lakások felsorolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

5. §(1) Az önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(2) Ahol a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: 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. 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. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételei

6. § Önkormányzati lakást, illetve annak egy részét albérletbe adni, a bérlési jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

5. A felek jogai és kötelezettségei

7. §(1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel együtt a bérlési 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 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 vagyónbiztonságot 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,

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 tűrni köteles.

6. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

10. §(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.

(3) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről az Adonyi Közös Önkormányzati Hivatal a jogcím nélküli használat kezdetét követő 15 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

7. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

11. §(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.

8. A lakásbérlet megszűnése

12. §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, tűrhetetlen 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.

13. §(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 szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

14. §Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérbeadó rendelkezik másik lakással, akkor a bérbeadó joga, hogy felajánlja a bérlőnek másik lakást.

15. §A bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

10. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

16. §A bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

11. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

17. §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.

12. A lakbérek mértéke

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

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

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

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

(5) Az önkormányzat nem differenciálja a lakbér mértékét.

13. A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai

19. §Az önkormányzat lakbértámogatást nem állapít meg.

14. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

20. §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.

15. A helyiségbérlet szabályai

21. §Az önkormányzat nem lakáscélú helyiséget tartós bérleti jogviszonyban nem hasznosít, kivéve a lakáshoz tartozó kiszolgáló helyiség esetében.

22. §(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadható helyiségek jegyzékét e rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) Az önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat nem lakáscélú helyiségeire vonatkozó bérbeadói 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 bérleti szerződésben meghatározott díjat köteles fizetni.
- (6) A helyiség térítésmentes használatáról a polgármester dönt.
- (7) A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiséget meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhatja bérbe.
- (8) A bérbe adott helyiség bérlő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő érték növelő beruházáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- 23. §** A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

16. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

24. § Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

²17. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételei

25. § Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

26. §(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási joggal a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási joggal élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(3) Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

(4) A vásárlásra irányuló kérelmeket az Adonyi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell benyújtani.

(5) A kérelmek elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.

(6) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

² Módosította: a 12/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 1.§-a , hatályos 2023. július 4-től

³(7) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételei megegyeznek az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló szabályozási tárgykörben alkotott önkormányzati rendeletben szabályozott vagyónátruházási feltételekkel.

18. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

27. § Az Önkormányzat a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételét a Képviselő-testület a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján kezeli.

19. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

28. § A Lakástörvény 68. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a másik lakás bérbeadásának feltételei:

- a) a szociális intézményből elbocsátott az elbocsátását követő 15 napon belül kérelmezze a másik lakás bérbeadását,
- b) a bérbeadó rendelkezzen a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakással megegyező komfortfokozatú és alapterületű lakással.

20. Az önkormányzat költségvetési szervének, gazdasági társaságának saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazás, a bérbeadás feltételei

29. § Az önkormányzat nem hatalmazza fel az önkormányzat költségvetési szervét lakás vagy helyiség bérbeadására.

21. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

30. §(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.

31. § Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, elidegenítéséről és a lakbérek mértékéről szóló 14/2019 (IX.9.) önkormányzati rendelet.

32. § Az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 4/2023. (II. 20.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Adony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

³ Kiegészítette a 12/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 2.§-a , hatályos 2023. július 4-től

33. §A közterületek elnevezéséről, valamint az ingatlanok házszámozásáról szóló 5/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Adony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 3. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

34. §A közterületek elnevezéséről, valamint az ingatlanok házszámozásáról szóló 5/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A rendelet hatálya kiterjed:)

„a) Adony Város közigazgatási területén lévő közterületekre, az elnevezésükkel kapcsolatos eljárási szabályokra, továbbá”

35. §A közterületek elnevezéséről, valamint az ingatlanok házszámozásáról szóló 5/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. A közterületek elnevezésére és elnevezésének megváltoztatására vonatkozó szabályok”

36. §Hatályát veszti a közterületek elnevezéséről, valamint az ingatlanok házszámozásáról szóló 5/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése.

422. Záró rendelkezések

37. §(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. június 1-jén lép hatályba.

(2) A 32–36. § az e rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Ronyecz Péter sk.
polgármester

dr. Földi Ilona sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. július 3.

dr. Földi Ilona
jegyző



⁴ Kiegészítette a 12/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 3.§-a , hatályos 2023. július 4-től