

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2023. (V. 25.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés és 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Rácalmás Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) terjed ki.

2. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek bérbeadásának általános feltételei

2. §

(1) A Rácalmás Város Önkormányzat tulajdonában lévő, lakásbérlet céljából rendelkezésre álló önkormányzati lakás: természetben a Rácalmás, Arany János u. 12. szám alatt található, hrsz: 982, művelési ág: Kivett lakóház, udvar, szolgálati lakás, a terület nagysága: 1045 m², (a beépített alapterület: 109 m², az épület hasznos alapterülete 212,6 m²).

(2) A rendelkezésre álló önkormányzati lakást a település egészségügyi alapellátását - házi orvosi, házi gyermekorvosi, fogorvosi alapellátást - végző személy részére kell bérbe adni.

(3) Rácalmás Város Önkormányzat tulajdonában nincs olyan önkormányzati lakás és önkormányzati helyiség melyet szociális alapon kíván bérbe adni.

(4) Az önkormányzati helyiségeket elsősorban a közérdekű feladatainak ellátására és a település szakember ellátásának biztosításának céljára adja bérbe.

(5) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: az Ltv.) és a végrehajtására kiadott 14/1996.(III.5.) IKM rendelet és Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének Rácalmás Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyon tárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2016.(VII.27.) önkormányzati rendelete szabályait kell alkalmazni.

(6) Az e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek bérbe adásával, valamint elidegenítésükkel kapcsolatban a bérbeadói feladatokat Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete látja el (a továbbiakban: a Bérbeadó) a Szerződést a Polgármester írja alá.

(7) Ahol a lakástörvény és e rendelet bérleti szerződésre utal, ott a bérleti szerződés tartalmát bérbeadói részről - a lakástörvény és e rendelet keretei között - a Polgármester határozza meg.

(8) A bérlőkijelölés előkészítése, a bérlőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenység ellátása, a bérlőhöz kapcsolódó nyilvántartások vezetése, bérleti díj beszedése, rezszi költségek továbbszámlázása a Rácalmási Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

(9) Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek igénylését a Hivatalnál kell benyújtani. A Hivatal nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

3. A szolgálati lakás, az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételei

3. §

(1) Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek bérbeadása iránti kérelmet írásban a Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) A Hivatal nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakásról és bérbeadás útján hasznosítható önkormányzati helyiségekről.

(3) A Bérbeadó határozatban dönt az önkormányzati lakás és az önkormányzati helyiségek bérlő kijelöléséről és a bérleti díj megállapításáról.

(4) A Bérbeadó az önkormányzati lakásra és az önkormányzati helyiségekre határozott, határozatlan időre vagy a feltétel bekövetkeztéig bérleti szerződést köt.

(5) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 1 évi időtartamra szólhat, azonban a bérlő kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérlőnek a szerződés lejártakor nincs az önkormányzattal szemben bérleti vagy egyéb közüzemi tartozása, melynek tényét a bérlőnek igazolnia kell. Ezen rendelkezés az önkormányzati lakásra nem vonatkozik.

(6) A Hivatal az önkormányzati helyiségeket a Bérbeadó erre vonatkozó döntése alapján a helyben szokásos módon (hirdetőtáblán, és a település weblapján) bérbeadásra meghirdeti. Ezen rendelkezés az önkormányzati lakásra nem vonatkozik.

(7) Az önkormányzati helyiségek hirdetményének tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett önkormányzati helyiség fekvései helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
- b) az önkormányzati helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, azoknak a céloknak a meghatározását, melyeket előnyben kíván részesíteni a bérbeadó,
- c) a bérleti szerződés határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamát,
- d) az önkormányzati helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e) a bérleti díj összegét.

(8) A beérkezett kérelmeket a Bérbeadó bírálja el 30 napon belül.

(9) A hirdetmény kifüggesztése mellőzhető, ha

- a) az önkormányzati helyiségre az önkormányzatnak a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat ellátásához szüksége van,
- b) önkormányzati fenntartású intézményének, vagy tulajdonában lévő gazdasági társaságának feladatellátásához szükséges,
- c) az önkormányzati helyiség bérbeadására irányuló hirdetmény már legalább egy alkalommal eredménytelen volt.

4. Hozzájárulás az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz

4. §

(1) A bérlő az önkormányzati lakásba más személyt – házastársa, kiskorú gyermeke, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, valamint szülője kivételével – a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Amennyiben a Bérlő az önkormányzati lakásba más személyt a Bérbeadó engedélye nélkül befogad, úgy a Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(3) Az befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani.

(4) A kérelemhez csatolni kell

- a) a Bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt Bérbeadó felé igazolja, továbbá,
- b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

5. Jogcím nélküli lakáshasználat

5. §

(1) Amennyiben az önkormányzati lakásban olyan személy marad, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 30 napon belül elhagyni.

(2) Amennyiben az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

6. A felek jogai és kötelezettségei

6. §

(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 hulladékszállítás költségeinek, valamint a közüzemi díjaknak a megfizetése, az udvar, járda rendszeres tisztántartása az időjárási viszonyoknak megfelelően.

(3) A Bérelő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, gépészeti és elektromos szerelvényeinek, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról. Ezek szükséges pótlása, 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 vagyonzbiztonságot fokozottan érintő munkákról – eltérő megállapodás hiányában – 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. Ezen munkák költségének viselése megegyezés tárgyát képezi .

(6) A Bérelő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a Bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti Bérbeadó értesítési kötelezettségével.

(7) A Bérelő nem követelheti a Bérbeadótól, hogy az önkormányzati lakást, az önkormányzati helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget kialakítsa, felszerelje, berendezze.

(8) A Bérelő az önkormányzati lakás, az önkormányzati helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el. A Bérelő az önkormányzati lakás, az önkormányzati helyiség albérletbe adásra nem jogosult.

(9) A bérleti szerződést a kötelező jogszabályban meghatározott tartalommal kell megkötni és a vonatkozó egyedi megállapodásokkal kell kiegészíteni.

7. Önkormányzati lakáshasználat

7. §

(1) A szerződés fennállása alatt a Bérelő köteles életvitelszerűen az önkormányzati lakásban lakni. Amennyiben a Bérelő e kötelezettségének – az indokolt távollét esetét kivéve – nem tesz eleget, bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül.

(2) A Bérelő egy hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása,
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok,
- c) idénymunka vállalása.

8. Lakáshasználat ellenőrzése

8. §

A Bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a Bérelőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-16 óra között végezhető. A Bérelő a helyszíni ellenőrzéseket tűrni köteles.

9. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek bérleti díja

9. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt – a Bérbeadó által jóváhagyott eltérő megállapodás hiányában – a bérlő lakbért köteles fizetni.
- (2) Az önkormányzati lakás és az önkormányzati helyiségek bérleti díját határozatban a Bérbeadó állapítja meg.
- (3) A havi bérleti díjon felül a Bérlő viseli a következő különszolgáltatások költségeit:
- vzellátás és a csatornahasználat biztosítása,
 - a fűtés és melegvíz-ellátás,
 - az önkormányzati lakás használatával kapcsolatos egyéb közműköltségek,
 - az épület és a közvetlen környezetének takarítása,
 - a kéményseprés,
 - a hibaelhárítás,
 - gyommentesítés, kaszáltatás.
- (4) A bérleti díj mértékét a Bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egyszer felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.
- (5) A Bérlő a bérleti díjat előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó számára az általa meghatározott módon.

10. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiség bérlet megszűnése

10. §

A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a Bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg,
- a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek más lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsítanak és azzal a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagynak fel,
- a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, valamint az ingatlan területét rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

11. A bérleti szerződés megszűnése

11. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a Bérbeadó és a Bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- az önkormányzati lakás megsemmisül,
- az arra jogosult a Bérleti jogviszonyt felmondja,
- a Bérlő meghal,
- a Bérlő a lakást a Bérbeadóval kötött megállapodás szerint elcseréli,
- a Bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
- a Bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- a Bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

12. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek elindegénítésének szabályai

12. §

A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakást és az alapfeladatait is ellátó nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségeket nem idegenít el.

13. Adatvédelmi szabályok

13. §

(1) A Bérbeadó a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a jogosultságot alátámasztó személyes adatokat, amelyeket az Ltv., és e rendelet alapján a Bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet. A személyes adatokat az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig jogosult kezelni a Bérbeadó.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Bérbeadó jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a Bérlő/használó személyes adatai továbbíthatóak a követelés behajtásával megbízott szerv részére.

(4) A bérlői kérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinhetnek a Hivatal lakáskezeléssel megbízott munkatársai és a bérlőkijelölő döntéshozó.

14. §


Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

15. §


Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló szolgálati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 22/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet.


Schrick István
polgármester




Dr. Györe Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2023. május 25-én megtörtént.
Rácalmás, 2023. május 25.


Dr. Györe Andrea
jegyző

