

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (VIII. 3.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályairól

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 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 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) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, lakásbérlet céljából rendelkezésre álló önkormányzati lakás: természetben Rácalmás, Arany János utca 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) Az önkormányzati lakásra és az önkormányzati helyiségre bérlőtársi szerződést nem köt az Önkormányzat.
- (4) Az Önkormányzat tulajdonában nincs olyan önkormányzati lakás és önkormányzati helyiség melyet szociális alapon kíván bérbe adni.
- (5) Az önkormányzati helyiségeket elsősorban a közérdekű feladatainak ellátásra és a település szakember ellátásának biztosításának céljára adja bérbe.
- (6) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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 rendelet szabályait kell alkalmazni.

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

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

(9) 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.

3. Az önkormányzati 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) Bérbeadó határozatban dönt a Bérlő kijelöléséről és e rendelet 9. § (2) bekezdése szerinti bérleti díjat állapít meg az önkormányzati lakás esetében. Azon önkormányzati helyiségek esetében, amelyek nem tartoznak egyetlen költségvetési szervhez sem határozatban dönt a Bérlő kijelöléséről és díjáról.

(4) A többi önkormányzati helyiségek esetében a Bérbeadó az önkormányzati helyiségek bérlő kijelölését, a bérleti díj megállapítását és a bérleti szerződés egyéb tartalmi elemeinek meghatározását átadja saját költségvetési szerv vezetőjének. A költségvetési szerv vezetője saját hatáskörében dönt a fentiekről. Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének előzetes hozzájárulása szükséges a bérleti díj módosításához, csökkentéséhez, emeléséhez.

(5) A Bérbeadó arról rendelkezik, hogy az önkormányzat helyiségét politikai kampány céljából nem adja bérbé.

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

(7) 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.

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

(9) Az önkormányzati helyiségek hirdetményének tartalmaznia kell:

a) a bérbeadásra meghirdetett önkormányzati helyiség fekvési 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 Bérelő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettségét,
- e) a bérleti díj összegét.

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

(11) A hirdetmény kifüggesztése mellőzhető, ha

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

4. Hozzájárulás az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz

4. §

(1) A Bérelő az önkormányzati lakásba más személyt - házastárs, gyermeke, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, valamint szülője kivételével - a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

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

(4) A kérelemhez csatolni kell

- a) a Bérelő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 munkanapon belül bejelenti és azt 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 használat

5. §

(1) Amennyiben az önkormányzati lakásban olyan személy marad, aki sem az Ltv., 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 lakáshagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig 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 Bérelő használatába adni. A Bérelő az átvételt – észrevételeinek rögzítésével – a helyszínen készült leltár aláírásával elismeri.

(2) A Bérelő 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 vagyonszükségletet 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 tárgyat 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 megkötöni 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 két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

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

8. Lakáshasználat ellenőrzése

8. §

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 Bérló a helyszíni ellenőrzéseket tűrni köteles.

9. Az önkormányzati bérlakás bérleti díja

9. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt - a Bérbeadó által jóváhagyott eltérő megállapodás hiányában - a Bérló lakbért köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati lakás bérleti díja 70.000.- Ft / hó.

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

- a) vízellátás és a csatornahasználat biztosítása,
- b) a fűtés és melegvíz-ellátás,
- c) az önkormányzati lakás használatával kapcsolatos egyéb közműköltségek,
- d) az épület és a közvetlen környezetének takarítása,
- e) a kéményseprés.

(4) A bérleti díj mértékét a Bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egyszer felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét. A meghatározott bérleti díj összegét legalább az infláció növekedésének mértékével kell módosítani.

(5) A Bérló a bérleti díjat előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó számára az általa meghatározott módon.

10. Az önkormányzati helyiségek bérleti díja

10. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt - a Bérbeadó által jóváhagyott eltérő megállapodás hiányában - a Bérló bérleti díjat köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati helyiségek bérleti díjának megállapítása az e rendelet 3. § (3) és (4) bekezdése szerint történik.

(3) A bérleti díj mértékét a Bérbeadó vagy annak költségvetési szerve szükség szerint, de legalább évente egyszer felülvizsgálja és meghatározza a következő évi bérleti díj összegét. A meghatározott bérleti díj összegét legalább az infláció növekedésének mértékével kell módosítani.

(4) A Bérló a bérleti díjat előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó számára az általa meghatározott módon.

11. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiség bérlet megszűnése

11. §

A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a Bérló a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg,
- b) a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

- c) a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek más lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsítanak és azzal a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagynak fel,
- d) a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, valamint az ingatlan területét rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

12. A bérleti szerződés megszűnése

12. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a Bérbeadó és a Bérelő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) az önkormányzati lakás megsemmisül,
- c) az arra jogosult a Bérleti jogviszonyt felmondja,
- d) a Bérelő meghal,
- e) a Bérelőt Magyarország területéről kiutasították,
- f) a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- g) a Bérelő 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.

13. Cserelakás

13. §

A Bérbeadó cserelakást nem ajánl fel a Bérelőnek, elhelyezési kötelezettsége nincs és a felajánlás helyett nem fizet pénzbeli térítést.

14. Az önkormányzati lakás és önkormányzati helyiségek elidegenítésének szabályai

14. §

(1) A Bérbeadó az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakást és a kötelező feladatai ellátásához szükséges önkormányzati helyiségeket nem idegeníti el.

(2) A fentiekén kívül önkormányzati helyiségek eladásából befolyt bevételt kötelező feladatainak biztosításának céljából elkülönített számlán kezeli.

15. Adatvédelmi szabályok

15. §

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

16. Záró rendelkezések

16. §

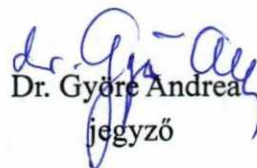
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

17. §

Hatályát veszti Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 33/2023. (V. 25.) önkormányzati rendelete.

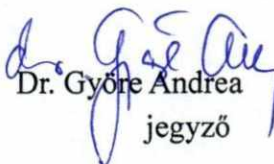


Schrick István
polgármester



Dr. Györe Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2023. augusztus 3-án megtörtént.
Rácalmás, 2023. augusztus 3.



Dr. Györe Andrea
jegyző

