

Borsodnádásd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2023.(III.29.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítési szabályairól

Borsodnádásd Város Önkormányzat Képviselő-testülete lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 10. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, valamint a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) előírásaival összhangban megteremtse Borsodnádásd Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő ingatlanokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit, az ingatlanok bérbe adásának feltételeit.

2. §

A rendelet hatálya

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő minden önkormányzati lakásra és egyéb helyiségre.

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának általános feltételei

(1) Az önkormányzati lakásokat és egyéb helyiségeket az önkormányzat elsősorban a közérdekű feladatainak ellátása és a település szakember-ellátásának biztosítása céljára, valamint szociális rászorultság alapján hasznosítja.

(2) Az önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(3) 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.

4. §

Az önkormányzati lakások hasznosításának módja

(1) Az önkormányzat tulajdonában kizárólag szolgálati lakások és szükséglakások állnak.

- (2) Az önkormányzati lakások hasznosításának módja lehet:
- a) szociális alapon történő bérbeadás,
 - b) önkormányzati intézmények dolgozói részére történő lakásbérlet.
- (3) Lakásbérleti jogviszonyt a bérlő és bérbeadó
- a) szociális alapon legfeljebb határozott 2 év időtartamra,
 - b) költségelven szolgálati jogviszonya fennálltaig, de legfeljebb 5 év időtartamra,
 - c) piaci alapon sem a szükséglakásokra, sem a szolgálati lakásra nem köt.
- (4) Szolgálati jelleggel történő lakásbérlet esetén a kérelemhez csatolni kell a munkáltató javaslatát.
- (5) Szükséglakást bére adni rendkívüli krízishelyzetben, az önkormányzat területén a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása érdekében lehetséges, ha a kérelmező háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250 százalékát.
- (6) Önkormányzati lakást albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.
- (7) A (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését vagy a határozott idő leteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (8) A bérleti szerződés annak lejártát megelőző 3 hónapon belül, a bérlő kérelmére meghosszabbítható.
- (9) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadható lakások felsorolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

5. §

Lakás bérbeadására vonatkozó általános rendelkezések

- (1) Az önkormányzati lakás és egyéb helyiség bérbeadása iránti kérelmet írásban a polgármesterhez kell benyújtani.
- (2) A lakásbérleti kérelem elbírálásánál előnyt jelent:
- a) ha a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, valamint munkaviszonyban, továbbá,
 - b) ha a munkavállalónak a településen történő letelepedése a város érdekét szolgálja.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt élő közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

6. §

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

- (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) 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.

7. § Jogcím nélküli lakáshasználat

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

8. § A felek jogai és kötelezettségei

- (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 bérlő 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 vagyonbiztonságot 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.

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

9. § Lakáshasználat

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

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

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

10. § Lakáshasználat ellenőrzése

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.

11. § A lakbérek mértéke

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt – a képviselő-testület által jóváhagyott eltérő megállapodás hiányában – a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbérek mértékét jelen rendelet 2. 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 lakás használatával kapcsolatos egyéb közműköltségek,
- d) az épület és a közvetlen környezetének takarítása,
- e) a kéményseprés,
- f) a hibaelhárítás,
- g) gyommentesítés, kaszáltság.

(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 számára az általa meghatározott módon.

12. § A lakásbérlet megszűnése

A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

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

13. § A szerződés megszűnése

- (1) A szerződés megszűnik, ha
 - a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül,
 - c) az arra jogosult a bérleti jogviszonyt felmondja,
 - d) a bérlő meghal,
 - e) a bérlő a lakást a bérbeadóval kötött megállapodás szerint elcseréli,
 - f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - h) 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.

14. § A helyiséghasználat szabályai

- (1) Az önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat nem lakáscélú helyiségeire vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízza meg. A bérbeadható, nem lakáscélú helyiségek felsorolását jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (2) A helyiségek bérbeadása az igénybejelentésnek sorrendjében történik.
- (3) A bérlő az általa okozott, a bérleményben keletkezett károkat köteles a bérbeadó részére megtéríteni.
- (4) A helyiségek bérléséhez kapcsolódóan a bérlővel helyiségbérleti szerződés kötése szükséges.

15. § A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő szolgálati lakásokat és szükséglakásokat, továbbá az alapfeladatait is ellátó nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nem idegenít el.

16. §
Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések


(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.

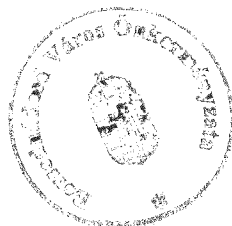
(2) Az adatkezelő köteles úgy eljárni, hogy az e rendelet és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek személyes adatainak védelmét.


17. §
Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Borsodnádásd Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól szóló 10/1994.(VI.28.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.


Kormos Krisztián
polgármester





dr. Rapcsok Balázs
aljegyző

Záradék:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése alapján a rendelet kihirdetésre került.

Borsodnádásd, 2023. március 29.




dr. Rapcsok Balázs
aljegyző

Az önkormányzati bérlakások besorolása

(1) Szociális alapon bérbeadható önkormányzati bérlakások:

- a) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 116. 1. ajtó
- b) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 116. 2. ajtó

(2) A költségelven bérbeadható, szolgálati célokra fenntartott önkormányzati bérlakások:

- a) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 112. 1 ajtó
- b) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 112. 2 ajtó
- c) 3671 Borsodnádásd, Rákóczi út 23/B.

(3) Piaci alapon bérbeadható önkormányzati bérlakások: nincs.

A lakbér mértéke

(1) Szociális alapon bérbeadható önkormányzati bérlakások:

- a) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 116. 1. ajtó 4000 Ft/hó
- b) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 116. 2. ajtó 7384 Ft/hó

(2) A költségelven bérbeadható, szolgálati célokra fenntartott önkormányzati bérlakások:

- a) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 112. 1 ajtó 22.500 Ft/hó
- b) 3672 Borsodnádásd, Köztársaság utca 112. 2 ajtó 22.500 Ft/hó
- c) 3671 Borsodnádásd, Rákóczi út 23/B. 22.000 Ft/hó

Bérbeadható nem lakáscélú helyiségek

- (1) Borsodnádasi Községi Ház és Könyvtár helyiségei, 3671 Borsodnád, Köztársaság út 12.
- (2) 3671 Borsodnád, Engels út 3. (régi Tanoda épülete)
- (3) 3671 Borsodnád, Alkotmány út 3. (régi Polgármesteri Hivatal)
- (4) 3671 Borsodnád, Köztársaság út 15. (korábbi Molnárkalács-ház)