

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 10.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2), 4. § (3), 19. § (1) és (2), 20. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), 35. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban, a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés n) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Nyíradony Város Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelet 3. számú melléklet (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság, valamint az 5. számú melléklet (2) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Egészségügyi és Szociális bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Nyíradony Város Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásra, lakásrészre, szükséglakásra, otthonházra, és a lakás célját szolgáló helyiségre.

2. Feladat- és hatáskörök

2. §

(1) A Nyíradony Város Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Ltv.), és e rendeletben meghatározottak alapján kijelöli az önkormányzati bérlakások bérlőjét, valamint dönt a bérleti jogviszony megszüntetéséről. A szerződések aláírásával Nyíradony város polgármesterét (a továbbiakban Polgármester) bízta meg.

(2) Az Ltv -ben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek tekintetében a tulajdonosi – bérbeadói – jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával a Polgármestert bízta meg.

(3) A megbízás kiterjed az önkormányzati bérlakások és helyiségek bérletével kapcsolatos polgári peres eljárásokban való képviselőre, valamint az önkormányzati, illetve a vegyes tulajdonú társasházakban az alapítói jogok gyakorlásával kapcsolatos feladatok ellátására.

(4) A Polgármester a (3) bekezdésben foglalt alapítói jogokat, a pénzügyi kötelezettségvállalásokat az önkormányzat költségvetését és pénzügyi gazdálkodását meghatározó önkormányzati rendeletekben, valamint a vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatokat szabályozó rendeletben foglaltak szerint köteles teljesíteni.

(5) A Képviselő-testület az Egészségügyi- és Szociális Bizottságot (a továbbiakban Bizottság) ruházza fel a bérlő személyére vonatkozó javaslat- tétel jogával.

(6) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások fenntartásával, felújításával, kezelésével, leltár szerinti átadásával és visszavételével, a lakbérek beszedésével és nyilvántartásával, a jogszerű használat ellenőrzésével kapcsolatos feladatok ellátásával a Nyíradonyi Vagyonkezelő Kft-t (a továbbiakban Vagyonkezelő) bizza meg.

(7) A lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokat a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban Polgármesteri Hivatal) lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal megbízott ügyintézője látja el.

(8) A lakások átminősítéséről a Vagyonkezelő javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntéssel kapcsolatban előzetes véleményezési és javaslattételi joga a Bizottságnak van.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában az Ltv. 91/A §-ban meghatározott fogalmakat az alábbi kiegészítéssel együtt kell alkalmazni:

- a)* család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban Sztv.) 4. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározottak szerint,
- b)* egyedülálló: az Sztv. 4. § (1) bekezdésének l) pontjában meghatározottak szerint,
- c)* egyedülélő: az Sztv. 4. § (1) bekezdésének e) pontjában meghatározottak szerint,
- d)* egy főre jutó jövedelem: a lakásba beköltözni szándékozó, vagy ott élő családnak a h) pontban megjelölt időszakra eső és a g) pont szerint számított összjövedelmének és a családban élő személyek számának hányadosa,
- e)* fogyatékos személy: a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § a) pontjában meghatározottak szerint
- f)* háztartás: az Sztv. 4. § (1) bekezdésének f) pontjában meghatározottak szerint,
- g)* jövedelem: az Sztv. 4. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint,
- h)* jövedelemszámításra irányadó időszak: az Sztv. 10. § (2)–(3) bekezdésében meghatározott időszak,
- i)* közeli hozzátartozó, és a hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. és 2. pontja szerinti személy,
- j)* óvadék: a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően.

4. Adatkezelés

4. §

(1) E rendelet szempontjából Adatkezelő:

- a)* A Képviselő-testület,
- b)* A Polgármester,

- c) A Bizottság,
- d) Nyíradony Város Jegyzője (a továbbiakban Jegyző) és a Polgármesteri Hivatal lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal megbízott ügyintézője,
- e) Az önkormányzati lakások fenntartásával, felújításával, kezelésével, leltár szerinti átadásával és visszavételével, a lakbérek beszedésével és nyilvántartásával, a jogszerű használat ellenőrzésével kapcsolatos feladatai ellátása során a Vagyonkezelő vezetője és ezekkel a feladatokkal megbízott dolgozója.

(2) E rendelet szempontjából az adatkezelés célja:

- a) A rendelet 1. §-ban meghatározott lakásokkal való gazdálkodási feladatok ellátása,
- b) A pályázók nyilvántartása,
- c) A pályázatok elbírálásához kapcsolódóan az abban szereplő személyek beazonosítása, a pályázat szempontjából lényeges körülményeinek tisztázása, a jogosultsági feltételek meglétéről való megbizonyosodás,
- d) A szerződés megkötését követően a jogosultsági feltételek fennállásáról, valamint megváltozásáról történő meggyőződés,
- e) A jogok és kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése.

(3) Az Adatkezelő a (2) bekezdésben meghatározott célból az alábbi adatokat jogosult kezelni:

- a) név,
- b) születési név,
- c) születési hely, idő,
- d) anyja neve,
- e) lakóhely és tartózkodási hely,
- f) A pályázóval, bérlővel való kapcsolattartás céljából a kérelmező telefonszámát, elektronikus levelezési címét,
- g) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a jogosultság megállapítása érdekében a fentiekben túl az Adatkezelő az alábbi adatokat is jogosult kezelni:
 - ga) a kérelmezővel együtt költözni szándékozók természetes azonosító adatait,
 - gb) a hozzátartozói kapcsolatra vonatkozó adatokat,
 - gc) az iskolalátogatásra, valamint a hallgatói jogviszonyra vonatkozó adatokat,
 - gd) a pályázó, és a vele együtt költöző személyek vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozó adatokat,
 - ge) minden olyan adatot, amelyet a pályázó a pályázati adatlap kérdéskörein túl, pályázatának kedvező elbírálása érdekében az adatlapon Adatkezelővel önként közöl.
- h) EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbeadható lakások esetében Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (V.08.) önkormányzati rendelete mellékletében meghatározott adatokat.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakások bérbeadásának szabályai

5. Az önkormányzati lakások besorolása

5. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások a bérbeadásuk jellege szerint:

- a) Szociális elhelyezés céljára szolgáló bérlakások,
- b) Szolgálati lakásként bérbe adható bérlakások,

- c) Piaci alapon bérbe adható bérlakások,
- d) Szükséglakásként bérbe adható bérlakások,
- e) Az EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbe adható bérlakások.

(2) A szociális elhelyezés céljára rendelkezésre álló lakások adatait a 1. melléklete tartalmazza.

(3) A szolgálati lakásként bérbe adható lakások adatait a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(4) A piaci alapon bérbe adható lakások adatait a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(5) A szükséglakásként bérbe adható lakások adatait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(6) Az EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbe adható lakások adatait a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

6. A bérbeadásra vonatkozó általános szabályok

6. §

(1) Önkormányzati lakásra bérleti szerződés csak határozott időre köthető. A lakásbérleti szerződés időtartama maximum 3 év. Ez az időtartam egy alkalommal, legfeljebb 2 évvel meghosszabbítható, kivéve 8. § (2) bekezdése.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a lakásbérleti szerződés többször is meghosszabbítható 2 évre, ha:

- a) a lakás bérlője betöltötte a 80. életévét,
- b) a lakás bérlője, vagy a lakásban vele együtt élő valamelyik családtagja fogyatékos személy.

(3) E rendelet szabályai szerint önkormányzati bérlakásra érvényesen határozatlan idejű lakásbérleti szerződés nem köthető.

(4) Bérleti szerződés csak olyan személlyel köthető, aki a szerződés megkötését megelőzően a Polgármesteri Hivatalhoz érvényes, a szükséges mellékleteket tartalmazó pályázatot nyújtott be.

(5) A benyújtott pályázatok 1 évig érvényesek. Ezt követően a pályázónak szándékát ismételt pályázat benyújtásával meg kell erősítenie. A Polgármesteri Hivatal a pályázót a határidő lejártát követően törli a lakásra várók nyilvántartásából.

(6) A pályázókról a megpályázott lakások jellege szerint külön- külön nyilvántartást kell vezetni.

(7) Üres, vagy megüresedő bérlakás esetében a Bizottság a benyújtott pályázatokat áttekintve dönt a leendő bérlő személyéről.

(8) A piaci alapon bérbe adható lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg, két havi lakbér összegével megegyező óvadékot kell alapítani a leendő bérlő által a Vagyonkezelő pénztárába befizetett, vagy számlájára átutalt pénzen. Az óvadékot a Ptk. 5:95. § (2) bekezdésének megfelelően kezizálogjogként kell alapítani. Az óvadék összege a bérleti jogviszony megszűnése esetében a meg nem fizetett bérletidő tartozására, a bérlakásra vonatkozó közüzemi díj hátralék kiegyenlítésére, valamint a bérlő által a lakásban, és annak tartozékaiban, felszereléseiben okozott kár fedezetére használható fel. Az óvadék felhasználásáról a volt bérlő felé el kell számolni.

(9) A havi lakbér összegéről a bérbeadó minden hónap 5. napjáig számlát bocsát ki a bérlő felé. A számla fizetési határideje a kibocsátást követő 10. nap.

(10) A bérlő köteles megtéríteni a bérleti szerződésben meghatározott Vagyonkezelő által nyújtott külön szolgáltatások díját.

7. A szociális helyzet alapján bérbeadható lakásokra vonatkozó szabályok

7. §

(1) Szociálisan rászorultnak kell tekinteni azt a saját lakással nem rendelkező személyt, a vele együtt költöző személyek figyelembevételével:

- a) aki beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonra fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, nem rendelkezik, akinek családjában az egy főre jutó nettó jövedelem a pályázat benyújtását, és a szerződéskötést megelőző egy év átlagában nem haladja meg a pályázat benyújtásakor, valamint elbírálásakor érvényes nettó minimálbér 80%-át, egyedül élő egyedülálló esetén a nettó minimálbér összegét,
- b) akinek lakóháza, lakás céljára szolgáló helyisége elemikár, vagy rendkívüli esemény miatt megsemmisült, életveszélyessé, vagy használhatatlanná vált,
- c) aki a pályázat benyújtásakor, és a lakásba történő beköltözésekor az ország területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonra fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, nem rendelkezik.

(2) A bérlő személyéről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) Az igénylők közül elsőbbséget élveznek azok,

- a) akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas lakáskörülmények között élnek,
- b) akik önkormányzati lakásbérleményt kívánnak cserélni,
- c) akiknél egy lakásban több generációs család él együtt, vagy a gyermekek száma miatt zsúfolt lakáskörülmények között élnek. Zsúfolt lakáskörülményeknek minősül, ha a több generációs, vagy több gyermekes család e rendelet 7. §-a (5.) a-c.) pontokban foglalt lakásnál kisebb szobaszámú lakásban él,
- d) akiknek a családjában fogyatékos személy él,
- e) akik albérletben laknak,
- f) *bérlőtárs és társbérlő bekezdés*
- g) *szociális intézményből elbocsátott személy.*

(4) Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászoruló személlyel:

- a) Aki lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a bérbeadó, vagy jogelődje javára, vagy bármely más módon más személy vagy hozzátartozója javára lemondott,
- b) Aki saját tulajdonú lakását tíz éven belül elidegenítette. Ez alól kivételt képeznek azok, akiknek lakását a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vásárolta meg,
- c) Aki pályázatában olyan valótlan adatokat közölt, amely jogtalan előnyhöz juttatná,
- d) Aki a pályázat benyújtása, valamint a bérleti szerződés megkötésének időpontjában nem rendelkezik legalább 5 éve Nyíradonyban állandó lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel, vagy aki más településen rendelkezik tartózkodási hellyel.

(5) A szociális helyzet alapján létesítendő lakásbérleti jogviszony esetén az igénylő és a vele együtt költözők számát figyelembe véve az alábbi szobaszámú lakásokra lehet bérleti jogviszonyt létesíteni:

- a) 1-3 fő esetén 1 – 1,5 szoba,
- b) 4-5 fő esetén 2 – 2,5 szoba,

c) 5 főnél több 3 szoba.

(6) Szociális rászorultság alapján létesítendő lakásbérleti jogviszony iránti pályázatot formanyomtatványon kell benyújtani. A jövedelemre, munkaviszonyra, vagyoni helyzetre, tanulói, hallgatói jogviszonyra, az együtt élő személyek, illetve együtt költöző családtagok személyi adataira, családi állapotára, a jelenlegi lakással kapcsolatos adatokra vonatkozó dokumentumokat, nyilatkozatokat a pályázathoz mellékelni kell.

(7) Az önkormányzat tulajdonában lévő, szociális elhelyezést szolgáló lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg. A lakbértámogatás összege megegyezik a piaci alapon bérbeadható, és a szociális rászorultsági elven bérbe adható önkormányzati lakások bérleti díja közötti különbséggel. Ez mindaddig megilleti a bérlőt, amíg az ilyen jellegű lakásokra való jogosultsága fennáll.

(8) A jogosultságot a Vagyonkezelő évente felülvizsgálja. Ehhez bekéri a bérlő, és a lakásban vele együtt lakók jövedelemigazolását, amely alapján kiszámolja a családban az egy főre jutó jövedelmet. Amennyiben ez meghaladja a 7. § (1) a) pontjában meghatározott mértéket, úgy intézkedik a bérleti díj piaci alapon történő megállapításáról, és ajánlott küldeményben közli azt a bérlővel.

(9) A szociális alapon bérbeadásra kerülő lakások esetében a közjegyző előtt tett nyilatkozat költségét a szerződés megkötését megelőzően, valamint szerződés hosszabbítás esetén az Önkormányzat viseli.

(10) A szociális intézményből elbocsátott személy részére másik lakás bérbeadása esetén az e § rendelkezését szükséges alkalmazni.

8. A szolgálati lakásokra vonatkozó szabályok

8. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyetlen szolgálati lakás hasznosítása és bérbeadása kizárólag a TOP-4.3.1-16 pályázat keretében tevékenységet végzők részére történhet. A jogosultság feltételeit a pályázati kiírás tartalmazza.

(2) A 6. § (1) bekezdésétől eltérően a bérleti jogviszony meghosszabbítható a fenntartási időszak végéig.

9. A piaci alapon bérbeadható lakásokra vonatkozó szabályok

9. §

(1) A piaci alapon bérbeadható lakások esetében a Bizottság a bérlő személyére tett javaslatát megelőzően áttekinti a benyújtott pályázatokat.

(2) Bérleti szerződés csak olyan személlyel köthető:

a) akinek állandó lakóhelye, valamint tartózkodási helye jelenleg is Nyíradonyban van, vagy

b) aki jelenleg is, Nyíradonyban dolgozik, valamint a lakás bérbeadását követően helyben fog dolgozni.

(3) A kiválasztás során előnyben kell részesíteni azt

a) akinek a tevékenységére, helyben lakására az Önkormányzat feladatellátása érdekében szükség van,

b) akinek a tevékenysége a közfeladatok ellátása érdekében szükséges.

10. A szükséglakásra vonatkozó szabályok

10. §

- (1) Szükséglakások a bérbeadó elhelyezési kötelezettségének teljesítésére szolgáló félkomfortos, vagy komfort nélküli bérlakások, vagy lakásrészek.
- (2) Az üresen álló vagy megüresedett szociális célú lakások – indokolt esetben – szükséglakásként történő felhasználásra is kijelölhetők. Erről a Képviselő-testület dönt.
- (3) A megüresedett, vagy üresen álló szociális célú bérlakás szükséglakásként történő igénybevételre akkor jelölhető ki, ha az igénylő lakása természeti, vagy elemi csapás következtében lakhatatlanná vált, vagy megsemmisült, és az igénylő családja, közeli hozzátartozói körében a család elhelyezése nem biztosítható.
- (4) Így kell eljárni abban az esetben is, ha a lakás árverezés vagy bírósági végrehajtás miatt kikerül a család használatából, s a család elhelyezése más módon nem biztosítható.

11. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

11. §

- (1) A bérlőtársi szerződés a kérelmező felek és a bérbeadó között a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető, feltéve, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – megfelel a 6. § (1) – (3) bekezdésében vagy a 7. § (1) – (5) bekezdésében vagy a 9. § (2)–(3) bekezdésében foglalt feltételeknek.
- (2) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (3) Az önkormányzattal fenti módon létrejött társbérleti szerződéses bérleti jogviszony megszűnése esetén a 20. § (7) bekezdése az irányadó.

12. Az EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbe adható lakások

12. §

Az Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbeadható lakásokra vonatkozó szabályokat a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (V.08.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

III. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony tartalma

13. A felek jogai és kötelezettségei

13. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire az Ltv. 6. § - 22. §-ai irányadóak.
- (2) A bérbeadó a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek, melyről az átadás-átvételt lebonyolító Vagyonkezelő jegyzőkönyvet és leltárt köteles készíteni. Az

átadás során észlelt hibákat, hiányosságokat a jegyzőkönyvben szerepeltetni kell, s ennek kijavításáról a bérbeadó nevében a Vagyonkezelőnek 15 napon belül gondoskodnia kell.

(3) Amennyiben a bérbeadó és bérlő a lakás használatba adása során akként állapodnak meg, hogy a lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő saját költségén gondoskodik, ebben az esetben bérbeszámítási igényét a bérbeadó felé – a számlával igazolt költségei erejéig – érvényesítheti. A számlában szereplő munkák ellenőrzését a Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Irodájának közreműködésével kell elvégezni.

(4) Vegyes, vagy önkormányzati tulajdonú társasházaknál, valamint több lakásos ingatlanok esetében a felújítási, karbantartási és hibaelhárítási feladatok teljesítése során a bérlő köteles a bérlőtársakkal együttműködni, a lakóközösség által meghatározott módon és időpontban a kötelezettségeket teljesíteni.

(5) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást a szerződésben és az Ltv-ben meghatározott, rendeltetésszerű módon, a jógazda gondosságával kötelesek használni.

(6) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve tartós, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadónak írásban bejelenteni.

(7) A bérbeadó évente két alkalommal jogosult a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül a lakásban, illetve a hozzá tartozó helyiségekben, előzetes egyeztetés alapján ellenőrzést végezni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

(8) A bérbeadó ellenőrzési tevékenysége kiterjed: a bérleti szerződésnek, illetve a Ltv. rendelkezéseinek betartására, a lakás és a hozzá tartozó helyiségeknek a rendeltetésszerű használatára, a szerződésben vállalt bérlői kötelezettségek teljesítésére, a lakásban lakó személyek bentlakása jogcímének ellenőrzésére, a bérbeadó és bérlő között létrejött lakás felújítására, korszerűsítésére vonatkozó megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzésére.

(9) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről a jogszabályban, vagy a szerződésben vállalt kötelezettségek megszegését tapasztalja, erről jegyzőkönyvet készít, s az Ltv. 25. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerint jár el.

(10) A bérbeadó épülettel, és annak központi berendezéseivel kapcsolatos karbantartási és hibaelhárítási kötelezettségeit az Ltv. 10. § (1) bekezdése tartalmazza.

(11) A lakás és annak berendezési tárgyainak karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13. § (1) bekezdése az irányadó.

(12) A 12. § (5) és (6) bekezdésének értelmezésében az Ltv. 91/A § 16. és 17. az irányadó.

(13) A felújítás és karbantartás elhatárolására, és ezen tevékenységek tartalmának meghatározására a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdésének 8. és 9. pontja az irányadó.

14. A lakás átalakítására és felújítására vonatkozó szabályok

14. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást saját költségén felújítja vagy korszerűsíti. A bérlőnek a munka megkezdése előtt a bérbeadó

írásbeli hozzájárulását be kell szerezni. A hozzájárulás iránti kérelemhez az elvégzendő munkákra vonatkozó költségvetést is csatolni kell. A kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) Hozzájárulás csak abban az esetben adható, ha a felújítás, korszerűsítés indokolt, és annak költsége számításokkal alátámasztott. A hozzájárulást megállapodásba kell foglalni. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a költségeket milyen arányban viseli a bérbeadó és a bérlő, illetve, hogy a bérlőt megillető összeg milyen módon kerül elszámolásra, (beszámítás a bérleti díjba, egyösszegű megtérítés, stb.) illetve a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a meg nem térített, vagy bérbeszámítással el nem számolt költségek megfizetésének módját.

(3) A hozzájárulás megadására és a megállapodás megkötésére a Polgármester jogosult. A döntés előkészítése a Polgármesteri Hivatal lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal megbízott ügyintézőjének a feladata.

(4) Ha a bérbeadó hozzájárult a lakásnak a bérlő által történő felújításához, korszerűsítéséhez, akkor a bérlő köteles az ehhez szükséges építési engedélyeket, terveket és szakhatósági hozzájárulásokat saját költségén elkészíttetni, és beszerezni. A munkálatok addig nem kezdhetők meg, amíg a jogerős engedélyeket, terveket a bérlő a bérbeadó számára be nem bemutatta, és a bérbeadó azt vissza nem igazolta.

(5) Amennyiben a bérlő a lakást a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy ez által a lakás alapterülete, komfort fokozata megváltozik, akkor e címen a lakbér a bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve annak megszűnéséig nem módosítható.

(6) Az önkormányzati bérlakások esetén nem adható bérbeadói hozzájárulás olyan jellegű átalakításokhoz, mely az épület homlokzatának, tetőszerkezetének, külső megjelenésének megváltozásával járna, illetve műhold- vagy televízió vételére alkalmas berendezéseknek, vagy egyéb eszközöknek az erkélyre, vagy homlokzatra történő felszereléséhez.

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

15. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt – a Ptk. szerinti hozzátartozó kivételével – a képviselő-testület hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke kivételével – a képviselő-testület és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A képviselő-testület a hozzájárulását akkor tagadja meg, ha

- a) a befogadni kívánt személlyel a bérbeadó a befogadni kívánt személy felróható magatartása miatt korábban a lakásbérleti szerződést felmondta,
- b) a bérlőnek a bérbeadó felé lakbér, vagy közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjhátraléka van.

(4) A képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnésekor másik lakásra történő igény esetére a 23. § (7) bekezdése az irányadó.

16. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

16. §

(1) Bérelő az általa egy éven túl bérelt lakás egy részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, határozott időre, legfeljebb egy évre, lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és annak időtartama nem haladhatja meg a bérelő fennálló bérleti jogviszonyának időtartamát.

(3) Az egész lakás, valamint a szükséglakás albérletbe adásához nem adható meg az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás.

(4) A bérelő bérleti jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetén az albérelő elhelyezésére a bérbeadó kötelezettséget nem vállal.

(5) A bérbeadó előzetes hozzájárulása nélküli bérelő általi lakás vagy annak egy részének albérletbe adása esetén a bérleti szerződést a bérbeadó cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.

IV. Fejezet

Az önkormányzati lakások lakbérére

17. Szociális helyzet alapján bérbeadható lakások lakbérére

17. §

(1) A szociális célú bérlakások egy havi lakbérét a lakás hasznos alapterületének, és a városban való elhelyezkedésének és komfortfokozatának megfelelő egy négyzetméterre meghatározott bérleti díj szorzataként kell megállapítani.

(2) A lakás elhelyezkedésének és komfort fokozatnak megfelelő bérleti díj:

- a) a város központi belterületén az összkomfortos lakásért: 500 Ft/m²,
- b) a komfortos lakásokért: 400 Ft/m²,
- c) a város egyéb területén az összkomfortos lakásért: 400 Ft/m²,
- d) a város egyéb területén lévő komfortos és komfort nélküli lakásokért: 350 Ft/m².

18. A szolgálati lakások lakbérére

18. §

A TOP-4.3.1-16 pályázat keretében bérbeadható szolgálati lakás bérleti díja 30.000.- forint/hó.

19. A piaci alapon bérbeadható lakások lakbérére

19. §

(1) A piaci alapon bérbeadható bérlakások egy havi lakbérét a lakás hasznos alapterületének, és a városban való elhelyezkedésének és komfortfokozatának megfelelő egy négyzetméterre meghatározott bérleti díj szorzataként kell megállapítani.

(2) A lakás elhelyezkedésének és komfort fokozatnak megfelelő bérleti díj:

- a) a város központi belterületén az összkomfortos lakásért: 750 Ft/m²,
- b) a komfortos lakásokért: 500 Ft/m²,
- c) a város egyéb területén az összkomfortos lakásért: 600 Ft/m²
- d) a város egyéb területén lévő komfortos lakásokért: 400 Ft/m².

20. A szükséglakások lakbére

20. §

- (1) A szükséglakásokért – függetlenül annak földrajzi fekvésétől és komfort fokozatától - 300 Ft/m² összegű lakbért kell fizetni.
- (2) A havi lakbért ezen összeg, és a hasznos alapterület szorzataként kell megállapítani.

21. Az EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbe adható lakások lakbére

21. §

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (V.08.) önkormányzati rendelete szerint.

V. Fejezet A lakásbérleti jogviszony

22. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

22. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő által megkötött szerződéssel jön létre.
- (2) A piaci alapon bérbeadott lakások esetében, a szerződés érvényességéhez a szerződéskötéskor két havi lakbér összegével megegyező óvadéknak a Vagyongazdálkodási és Vagyongazdálkodási Részleg részére történő átutalása, valamint a pénztárába történő befizetése is szükséges, melyen a Vagyongazdálkodási Részleg a Ptk. 5:95. § (2) bekezdésének megfelelően kézizálogjogot alapít.

23. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

23. §

- (1) A bérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltékor az Ltv. 23. § (2) bekezdése értelmében megszűnik.
- (2) A megszűnésen kívül a szerződés felmondását (megszüntetését) vonhatja maga után, ha a bérlő a bérleti díjat felszólítás ellenére sem fizeti meg, az Ltv-ben, és e rendeletben foglalt kötelezettségeit felszólítás ellenére sem teljesíti. Ezekben az esetekben a Vagyongazdálkodási Részleg 8 napon belül, határidő tűzésével felszólítja a bérlőt a kötelezettségei teljesítésére. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy azonnal értesíti a Polgármesteri Hivatal lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal megbízott ügyintézőjét, aki a Polgármesterrel együttműködve soron kívül gondoskodik a döntés Képviselő-testület elé viteléről, a döntést követően a felmondás 8 napon belüli közléséről.
- (3) A szerződés megszűnésekor, valamint megszüntetésekor a bérlő a lakást az átvételkorinak megfelelően, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(4) A bérlő a lakás visszaadására a szerződés utolsó napján, vagy az azt követő 72 órán belül köteles. A lakást a Vagyonkezelő veszi át. Az átvételkor jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvnek a lakás állapotára vonatkozó adatokon kívül a víz, gáz, és villanyórák állását is tartalmaznia kell.

(5) Amennyiben a lakást a bérlő megfelelő állapotban adta vissza, nincs lakbér tartozása, és a közüzemi díjak megfizetését is igazolja a Vagyonkezelő felé, úgy az óvadékot részére vissza kell fizetni.

(6) Amennyiben a bérlőnek a lakás visszaadásakor lakbér tartozása van, vagy a lakást nem az átvételkor állapotban adta vissza, valamint az őt terhelő közüzemi díjakat nem fizette meg, az óvadékot, vagy annak egy részét ezeknek a költségeknek a megfizetésére, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére kell felhasználni. Az óvadékkal ebben az esetben a bérlő felé el kell számolni.

(7) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy, ha törvény alapján a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, másik lakásra nem tarthat igényt. A bérbeadó másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

24. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, továbbá a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

24. §

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő megfelel – a bérleti jogviszony jellegétől függően – a 6. § (1) – (3) bekezdésében vagy a 7. § (1) – (5) bekezdésében vagy a 9. § (2)–(3) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

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

25. §

(1) Az önkormányzat a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondása esetén cserelakást ajánl fel.

(2) Az önkormányzat a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha

a) a) a bérlő lakhatása biztosított, és

b) b) nincs olyan önkormányzati bérlakás, mely cserelakásként megfelelő.

(3) A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által bérelt lakás 12 havi bérleti díjával megegyező összeg.

26. Jogcím nélküli lakás használat

26. §

(1) Amennyiben a lakást a bérlő határidőben nem adja vissza, úgy a Vagyonkezelő késedelem nélkül, ajánlott küldeményben, 8 napos határidő tűzésével felszólítja erre.

- (2) A felszólításban fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szerződés megszűnését követő naptól a bérlő jogcím nélküli használónak minősül.
- (3) A jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől az Ltv. 20. § (1) bekezdésében meghatározott használati díjat köteles fizetni.
- (4) A jogcím nélküli használó az ilyen használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól emelt összegű használati díjat köteles fizetni.
- (5) Az emelt összegű használati díj mértéke:
- a) a 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig, annak hiányában a 6. hónap utolsó napjáig a korábbi lakbér összegének kétszerese,
 - b) a 6. hónap utolsó napját követő naptól a korábbi lakbér összegének háromszorosa.
- (6) Amennyiben a bérlő számára a kiköltözésre biztosított határidő eredménytelenül telt el, a Vagyonkezelő jelzését követően a képviselő-testület a lakás kiürítése érdekében peres eljárást kezdeményezéséről dönt.

VI. Fejezet
A lakások elidegenítése, vételára, fizetési feltételek

27. A vételár

27. §

- (1) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke, melyet 6 hónapnál nem régebbi értébecslés alapján kell meghatározni.
- (2) A vételár mértéke az (1) bekezdés alapján meghatározott ár 100 %-a.

28. Elővásárlási joggal érintett lakások vételára, fizetési feltétele.

28. §

- (1) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 30 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.
- (2) A vételárhátralék megfizetésére legfeljebb 5 év részletfizetés engedélyezhető.
- (3) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke legfeljebb évi 10 %-ban határozható meg.
- (4) Amennyiben a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár több, mint 50 %-át megfizeti úgy a kamat összege évi 5 %.
- (5) A képviselő-testület kamatmentességet biztosít a vevőnek abban az esetben, ha
- a) a részletfizetés időtartama alatt bármikor egyösszegben megfizeti a vételárhátralékot,
 - b) ha szerződéskötéskor a vételár több, mint 70%-át megfizeti.
- (6) A vételár szerződéskötéskor történő egyösszegű megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.

29. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése, fizetési feltétele.

29. §

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésre a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet 8. §-ban foglaltak szerint szükséges eljárni.

30. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai

30. §

A képviselő-testület a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználást az Ltv. 62. § (3) bekezdésében meghatározottakon kívül más célra nem teszi lehetővé.

VII. Fejezet Záró rendelkezések

31. Hatályon kívül helyező rendelkezés

31. §

Hatályát veszti a 18/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021.(VIII.30.) önkormányzati rendelete

32. Hatálybalépés

32. §

Ez a rendelet 2022. június 9-én lép hatályba.

Nyíradony, 2022. május 09.


Tasó Béla
polgármester




Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a hivatalban lévő hirdető táblára történő kifüggesztéssel megtörtént.

A rendelet a 2022. május 10. napján kihirdetésre került.


Mezei-Czifra Bernadett
jegyző


1. melléklet 5/2022. (V.10.) önkormányzatirendeletehez

A szociális elhelyezés céljára rendelkezésre álló önkormányzati tulajdonú lakások

1. 4254 Nyíradony, Mikszáth K. u. 10. - lakóépület: 45,23 m², melléképület 16,86 m²
2. 4254 Nyíradony, Bokrétás u. 87. - 83,10 m²
3. 4254 Nyíradony, Bokrétás u. 106. – 74.28 m²

2. melléklet 5/2022. (V.10.) önkormányzatirendeletehez

Szolgálati lakásként bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások

1. 4254 Nyíradony, Dózsa Gy. u. 10. - 104,01 m²

3.melléklet 5/2022. (V.10.) önkormányzatirendeletehez

A piaci alapon bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások

1. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/5. - 42 m²
2. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/1. - 49 m²
3. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/2. - 60 m²
4. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/3. - 53 m²
5. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/4. - 59 m²
6. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/5. - 60 m²
7. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/6. - 41 m²
8. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. - 58 m²
9. 4254 Nyíradony, Malom u. 6. - 65 m²

4. melléklet 5/2022. (V.10.) önkormányzatirendeletehez

A szükséglakásként bérbeadható önkormányzati tulajdonú lakások

1. 4252 Tamásipuszta, Szatmári u. 36. - 66 m²

5. melléklet 5/2022. (V.10.) önkormányzatirendeletehez

Az EFOP-1.2.11-16-2017-00027 Otthon Nyíradonyban pályázat keretében bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások

1. 4254 Nyíradony, Árpád tér 5. 2/1. - 63 m²

2.	4254 Nyíradony, Árpád tér 5. 2/2.	- 54 m ²
3.	4254 Nyíradony, Árpád tér 5. 2/3.	- 54 m ²
4.	4254 Nyíradony, Árpád tér 5. 2/4.	- 63 m ²
5.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/1.	- 57 m ²
6.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/2.	- 69 m ²
7.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/3.	- 60 m ²
8.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/6.	- 47 m ²
9.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/4.	- 85 m ²
10.	4254 Nyíradony, Malom u. 8.	- 44 m ²
11.	4254 Nyíradony, Malom u. 8.	- 48 m ²
12.	4255 Nyíradony, Malom u. 6.	- 41 m ²
13.	4254 Nyíradony, Temesvári u. 20.	- 70 m ²