

**Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklet c), m), n) o), p) pontjaiban 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:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**2. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1. §**

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

**3. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 és helyiségek bérlőjét, valamint dönt a bérleti jogviszony megszüntetéséről. A szerződések aláírásával Nyíradony város polgármesterét (a továbbiakban Polgármester) bízta meg.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 2. § (5)–(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A Képviselő-testület lakásbérlet esetén az Egészségügyi- és Szociális Bizottságot (a továbbiakban Bizottság), nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlete esetén a Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottságot (Pénzügyi Bizottság) ruházza fel a bérlő személyére vonatkozó javaslat- tétel jogával.

(6) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások és helyiségek fenntartásával, felújításával, kezelésével kapcsolatos feladatok ellátásával a Nyíradonyi Vagyonkezelő Kft-t (a továbbiakban Vagyonkezelő) bizza meg.

(7) A bérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével, leltár szerinti átadásával és visszavételével, a lakbérek beszedésével és nyilvántartásával, a jogszerű használat ellenőrzésével kapcsolatos feladatokat a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban Polgármesteri Hivatal) lakásbérleti szerződés előkészítésével, megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal megbízott ügyintézője látja el.”

#### 4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. § j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„j) óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseinek megfelelően.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő k) ponttal egészül ki:

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

„k) vagyon: az Sztv. 4. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározottak szerint.”

#### 5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

*(E rendelet szempontjából Adatkezelő:)*

„f) pénzügyi bizottság.”

#### 6. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 6. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A piaci alapon bérbeadható lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg, két havi lakbér összegével megegyező óvadékot kell alapítani a leendő bérlő által az önkormányzat 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.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 6. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A bérlő köteles megtéríteni a bérleti szerződésben meghatározott Vagyonkezelő által nyújtott külön szolgáltatások díját, melynek mértékére a díjért járó szolgáltatásokra vonatkozó jogszabályok és a közszolgáltatási szerződés rendelkezései az irányadóak.”

(4) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) E rendelet alkalmazásában külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a) Nyíradony, Kossuth u. 2/b. szám alatti lakások tekintetében:
  - aa) a lakások központi fűtés és és melegvíz-ellátása,
  - ab) közös használatban lévő épületrész központi fűtés melegvíz-ellátás,
  - ac) a háztartási hulladék elszállítása,
  - ad) rágcsáló és rovarirtás.
- b) Nyíradony, Árpád tér 5. szám alatti lakások tekintetében:
  - ba) közös használatban lévő épületrész központi fűtés melegvíz-ellátás,
  - bb) rágcsáló és rovarirtás.”

## 7. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(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 vagy egyedülálló esetén a nettó minimálbér összegét.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az igénylők közül elsőbbséget élveznek azok,)*

„f) bérlőtárs és társbérlő,”

## 8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzattal a (2) bekezdés alapján létrejött bérlőtársi szerződéses bérleti jogviszony megszűnése esetén a 23. § (7) bekezdése az irányadó.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadás feltétele, hogy a lakásban maradó személy vállalja a lakásra vonatkozó bérleti díj teljes összegének megfizetését.”

## 9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 13. § (11) és (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(11) A lakás és annak berendezési tárgyainak karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13. § (2) bekezdése az irányadó.

(12) A (10) és (11) bekezdések értelmezésében az Ltv. 91/A§ 16. és 17. pontja az irányadó.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (14) és (15) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az épülettel, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, -az Ltv. 10. § (1) bekezdésben nem szabályozott- egyéb kötelezettségek a bérlőt, valamint a bérlőket egyenlő arányában terhelik, melyet bérlők maguk kötelesek elvégezni, vagy elvégeztetni.

(15) Az Ltv. 18. § (1) bekezdése szerinti munkák elvégzése esetén a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.”

## 10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a képviselő-testület és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.”

## 11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 28. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legfeljebb 20 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.

(2) A vételárhátralék megfizetésére legfeljebb legalább 15 év részletfizetés engedélyezhető.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 28. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A képviselő-testület kamatmentességet biztosít a vevőknek abban az esetben, ha)*

„b) ha szerződéskötéskor a vételár több, mint 70 %-át megfizeti.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (7)–(11) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a bérlő megfelel a rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelmi feltételnek és vagyona nincs:

- a) az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legfeljebb 10 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni,
- b) a vételárhátralék megfizetésére legalább 18 év részletfizetés engedélyezhető,
- c) a vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke legfeljebb évi 8 %-ban határozható meg,
- d) a képviselő-testület kamatmentességet biztosít abban az esetben, ha szerződéskötéskor a vételár több, mint 50 %-át megfizeti,
- e) a vételár szerződéskötéskor történő egyösszegű megfizetése esetén a teljes vételár 8 %-ával megegyező vételárkedvezmény illeti meg,
- f) amennyiben a b) pont szerinti időtartamnál legalább 50 %-al rövidebb részletfizetési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 2 % árkedvezményre jogosult.

(8) Az elővásárlási joggal érintett lakások esetén bérlőket tájékoztatni kell az (1) - (7) bekezdésben foglaltakon túl a vételár ajánlatról, és a fizetési feltételekről.

(9) A bérlő a (7) bekezdésben meghatározott tájékoztatás közlésétől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy él-e elővásárlási jogával. E határidő elmulasztása esetén az ajánlatot el kell utasítani.

(10) Az ajánlat tartalmazza az elővásárlási joggal érintett lakás adatait, a vételárat, szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, valamint a vásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatot.

(11) Az ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 60 napig áll fenn.”

## 12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „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 (a továbbiakban: vagyonrendelet) 8. §-ban foglaltak szerint szükséges eljárási.”

## 13. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet a következő fejezettel egészül ki:

„VI/A. Fejezet  
A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása.

**30/A. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérleti jogviszonya.**

**30/A. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérleti jogviszonyának létrejöttére, megszűnésére a felek jogaira és kötelezettségeire lakásbérlet szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a) a bérlő szerződéskötéskor három havi bérleti díj összegével megegyező óvadéknak megfizetésére köteles,
  - b) a bérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év. A bérleti jog kölcsönös megegyezéssel, ismételten meghosszabbítható,
  - c) a bérlő kérelmére a bérbeadó engedélyezheti, hogy a bérlő a helyiséget székhelyként vagy telephelyként bejelentse.
- (2) A bérbeadó üres helyiséget pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.
- (3) A pályázatok leadására határnapot kell megjelölni. Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló határidő ne legyen kevesebb 10 naptári nappal.
- (4) pályázati felhívásnak (ajánlatkérésnek) tartalmazni kell:
- a) a kiíró nevét, székhelyét,
  - b) a helyiség bérbeadásához szükséges információkat,
  - c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
  - d) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,
  - e) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,
  - f) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse,
  - g) az ajánlatok elbírálásának módját, szempontjait, menetét, a döntésre jogosult megnevezését,
  - h) az eredményhirdetés módját, helyét, várható idejét.
- (5) A pályázatot a Nyíradony Város Önkormányzatának hivatalos honlapján és a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell meghirdetni.
- (6) A bérleti jogot a legnagyobb bérleti díjat ajánló pályázó nyeri el.
- (7) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értékesítéstől számított 15 napon belül kell megkötöni.
- (8) Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése – a szerződéskötésre nyitva álló határidőben – meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti és ezért a kiíró a szerződéskötéstől eláll, vagy felmondja azt, úgy a kiíró jogosult új pályázatot kiírni.
- (9) A pályázati eljárás lefolytatása mellőzhető, ha a bérbeadó az üres helyiséget
- a) jogszabályban meghatározott közfeladat ellátása céljából adja bérbe,
  - b) jellege, jelentősége, valamint annak gazdaságilag leghatékonyabb bérbeadása a pályázatok előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetve társasági partnerek részvételét tenné szükségessé.

**30/B. A helyiség bérbeadói hozzájárulásának feltételei**

### **30/B. §**

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadó hozzájárulásának a feltételeire az Ltv. 40. §-ban foglalt rendelkezések az irányadóak.

### **30/C. A helyiség bérleti jogának átruházása**

#### **30/C. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérleti jogviszonyból még fennálló időre bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, a helyiség bérleti jogát elcserélheti vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben szabályozott előzetes hozzájárulását abban az esetben adhatja meg, ha:

- a) a bérleti díj nem lehet alacsonyabb összegű az előző bérlő által fizetett bérleti díjnál,
- b) az új bérlő ugyanazt a tevékenységet kívánja folytatni,
- c) az új bérlő a tevékenysége folytatásához szükséges engedélyekkel rendelkezik.

### **30/D. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

#### **30/D. §**

(1) A képviselő-testület határozza meg az elidegenítésre kijelölt helyiségeket.

(2) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke, melyet 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell meghatározni.

(3) A helyiségek pályázat útján idegeníthetők el. A pályáztatás szabályait és eljárásának rendjét a vagyonrendelet szabályozza.

(4) A bérlő részére történő értékesítés esetén a helyiség vételárából le kell vonni a bérlő által igazoltan megfizetett igénybevételi díjat.

### **30/E. Elővásárlással nem érintett helyiségek elidegenítése, fizetési feltételek**

#### **30/E. §**

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésre a vagyonrendelet 8. §-ban foglaltak szerint szükséges eljárni.”

### **14. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### **15. §**

Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § (9) bekezdése,
- b) 13. § (4) bekezdése,

- c) 16. § (5) bekezdése,
- d) 22. § (2) bekezdése,
- e) 23. § (2) bekezdése,
- f) 26. § (6) bekezdése.


## 16. §

Ez a rendelet 2023. december 2-án lép hatályba.

Nyíradony, 2023. november 30.

  
Tasó Béla  
polgármester



  
Dr. Mezei-Czifra Bernadett  
jegyző

### Záradék:

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

A rendelet a 2023. december 01. napján kihirdetésre került.

  
Dr. Mezei-Czifra Bernadett  
jegyző

The seal is circular with a blue border. The text "Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal" is written around the inner edge, and "Jegyző" is at the bottom. In the center, there is a coat of arms featuring a shield with a cross and a sun.



A piaci alapon bérebe adható önkormányzati tulajdonú lakások

1.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/5.	- 42 m <sup>2</sup>
2.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/1.	- 49 m <sup>2</sup>
3.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/2.	- 60 m <sup>2</sup>
4.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/3.	- 53 m <sup>2</sup>
5.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/4.	- 59 m <sup>2</sup>
6.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/5.	- 60 m <sup>2</sup>
7.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/6.	- 41 m <sup>2</sup>
8.	4254 Nyíradony, Kossuth u. 38.	- 58 m <sup>2</sup>
9.	4254 Nyíradony, Malom u. 6.	- 65 m <sup>2</sup>
10.	4254 Nyíradony, Hunyadi u. 1. 1. ajtó	- 75m <sup>2</sup>