

**Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
14/2022. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek  
bérletéről és elidegenítéséről**

Gönyű Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A rendelet célja és hatálya**

**1. §**

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, a polgári jog alapelveinek szem előtt tartása mellett megteremtse Gönyű Község Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő ingatlanokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit.

**2. §**

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

**2. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának általános feltételei**

**3. §**

(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 bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(3) Ahol a lakástörvény és e rendelet megállapodásra utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között – a polgármester határozza meg.

**4. §**

(1) Az önkormányzati lakások hasznosításának módja lehet:

- a) szociális alapon történő bérbeadás;
- b) önkormányzati intézmények dolgozói részére történő lakásjuttatás;
- c) a településen szolgálatot teljesítő körzeti megbízott részére történő lakásjuttatás;
- d) költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás.

- (2) 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 határozott vagy határozatlan időre köt.
- (3) Szolgálati jelleggel történő lakásbérlet esetén a kérelemhez csatolni kell a munkáltató javaslatát.
- (4) Önkormányzati lakás bérbeadása nem magánszemély részére csak piaci alapú lakbér kikötése mellett történhet.
- (5) Önkormányzati lakást albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.
- (6) A (2) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését vagy a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (7) A lakásbérleti szerződés annak lejártát megelőző 3 hónapon belül, a bérlő kérelmére meghosszabbítható.
- (8) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadható lakások felsorolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## 5. §

- (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 község érdekét szolgálja.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt élő közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

## 3. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

## 6. §

- (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) A 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.

#### **4. Jogcím nélküli lakáshasználat**

##### **7. §**

(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 lakáshagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

#### **5. A felek jogai és kötelezettségei**

##### **8. §**

(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 vagyónbiztonságot 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. §**

(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) idegnyomunka vállalása.

## 10. §

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.

## 6. A lakbérek mértéke

### 11. §

(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) a közös használatra szolgáló helyiségekben, kertben lévő berendezések használata, melyek egyedi fogyasztása méréssel vagy számítással határozható meg,
- e) az épület és a közvetlen környezetének takarítása,
- f) a kéményseprés,
- g) a hibaelhárítás,
- h) gyommentesítés, kaszálás.

(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.

## 7. A lakásbérlet megszűnése

### 12. §

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. §

(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.

## **8. A helyiségbérlet szabályai**

### **14. §**

(1) Az önkormányzat képviselő- testülete az önkormányzat nem lakáscélú helyiségeire vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízza meg.

(2) A helyiségek bérbeadása az igénybejelentések sorrendjében történik.

(3) A bérlő az általa okozott, a bérleményben keletkezett károkat köteles a bérbeadó részére megtéríteni.

## **9. A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai**

### **15. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.

(2) Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

(3) A 4. § (1) bekezdés c) pontja esetében a bérlőnek az ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn. A vételár mértékének meghatározása a jelen jogszabályban, valamint az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint történik.

(4) A vásárlásra irányuló kérelmeket a polgármesterhez kell benyújtani.

(5) A kérelmeket a képviselő-testület jogosult elbírálni.

(6) Az adásvételi szerződéseket – a képviselő-testület felhatalmazása alapján – az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

## **10. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

### **16. §**

(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.

## 11. Záró rendelkezések

### 17. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

### 18. §

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és a lakbérek mértékéről szóló 3/2003. (II. 14.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.



Major Gábor  
polgármester



dr. Szigethy Balázs  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:  
Gönyű, 2022. augusztus 1.



dr. Szigethy Balázs  
jegyző



Gönyű Község Jegyzője

### **Az önkormányzati bérlakások besorolása**

1. Szolgálati célokra fenntartott önkormányzati bérlakások:

1.1. Gönyű, Irányi D. u. 74. (hrsz.: 415/10; redukált alapterület: 115 m<sup>2</sup>; komfortfokozata: összkomfortos)

1.2. Gönyű, Kossuth L. u. 95. (hrsz.: 637/1; redukált alapterület: 123 m<sup>2</sup>; komfortfokozata: komfortos)

2. Szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakások:

Gönyű, Bem J. u. 9. fszt 3. (hrsz.: 834; redukált alapterület: 66 m<sup>2</sup>; komfortfokozata: komfortos)

### **A lakbér mértéke**

1. összkomfortos lakás: 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó

2. komfortos lakás: 480 Ft/m<sup>2</sup>/hó

3. félkomfortos lakás: 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó

4. komfort nélküli lakás: 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó

### Végső előterjesztői indokolás

A jogszabályoknak való megfelelés és a hatékony ingatlangazdálkodás érdekében a képviselő-testület a közel két évtizede elfogadott lakásbérleti rendeletének megváltoztatása mellett döntött.