

**Nyírmada Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzati lakások bérletéről**

Nyírmada Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egységes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Nyírmada Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás).

(2) E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről ( Ptk.) szóló 2013. V. törvény 8:1 §-ában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástv.) foglalt értelmező rendelkezések a meghatározók.

**2. §**

(1) A lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) A lakásokat szociális célú bérbeadással és szolgálati lakásként lehet bérbe adni.

(3) A bérbe adható lakások körét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

*II. Fejezet*  
*Lakásbérleti jogviszony létrejötte*

**3. §**

(1) Szolgálati jelleggel lakás elsősorban annak adható bérbe, aki a hivatal vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll, és nem rendelkezik sem a bérlő, sem a házastársa/élettársa, illetve a vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakással a településen.

(2) Lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(3) Szolgálati jelleggel lakást elcserélni, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

(4) A szolgálati jellegű lakásba a bérlő - házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(5) A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(6) A bérlővel a bérbeadó csak akkor kötheti meg a bérleti szerződést, ha a bérlő a szerződési feltételeket vállalta.

(7) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlő a szerződésben vállalja, hogy

- a) a bérbeadó által kibocsátott lakbér, vízdíj, valamint a szolgáltatók által kibocsátott számlákat határidőben kiegyenlíti,
- b) amennyiben az ország területén beköltözhető (beleértve a bármilyen jogcímen hasznosított) lakáshoz vagy főbérleti joghoz jut, illetve lakásgondját más módon megoldja, a bérbeadónak a lakást leadja
- c) a lakást csak lakás céljára használja,
- d) a lakást albérletbe nem adhatja,
- e) a bérbeadó részéről történő bérleményellenőrzéseket lehetővé teszi.

(8) Amennyiben a bérleti szerződésben vállalt, előzőekben felsorolt lényeges kötelezettségeit a bérlő megszegi, a bérleti szerződést a bérbeadó az Ltv. 24-25. §-aiban foglaltak szerint felmondja.

(9) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába átadni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el.

(10) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(11) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

### *III. Fejezet*

#### *A felek jogai és kötelezettségei*

#### **4. §**

(1) A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket 30 napon belül egyösszegben téríti meg.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása

folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról és a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

*IV. Fejezet*  
*A bérleti jogviszony megszűnése*

**5. §**

- (1) A bérbeadó a szerződést egyoldalúan írásban felmondhatja az Ltv. 25. §-ában foglaltak szerint, ha
- a) kéthavi lakbérhátralék esetén;
  - b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
  - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, türheterlen magatartást tanúsítanak;
  - d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget vagy területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják
  - e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.
- (2) A szerződés megszűnik, ha
- a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
  - b) a lakás megsemmisül
  - c) az arra jogosult felmond;
  - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy
- (3) A határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.
- (4) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbe adónak.
- (5) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát és a megállapításokat vagy az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, amelyben nyilatkoznia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének vagy az ellenérték megtérítéséről.

*V. Fejezet*  
*A lakbér*

**6. §**


- (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért lakbért továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért a bérlő díjat köteles fizetni.
- (2) A Képviselő-testület a lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen komfortfokozata, hasznos alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetve a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével, egyedileg határozza meg.
- (3) A Képviselő-testület évente új bérleti díjat állapíthat meg.

(4) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában vagy a lakbér mértékét növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

(5) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre, egy összegben legkésőbb a hónap 15-ik napjáig köteles megfizetni.

## 7. §

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

  
**Kálmán Béla**  
polgármester



  
**dr. Horváth Andrea Judit**  
jegyző

### **Kihirdetési záradék:**

Ez a rendelet 2023. június 30-án kihirdetésre került.



  
**dr. Horváth Andrea Judit**  
jegyző

*1. melléklet a 11/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez*

Sorsz.	Bérlő	Hrsz	Út	Mellék épületek	m2	1	1,5	2	2,5	3	komfort fokozat
1	Szociális lakás pályázat	679	Ady út 60		42		X				KF
2	Szociális lakás pályázat	679	Ady út 60/A		63				X		KF
3	Szociális lakás pályázat	679	Ady út 60/B		54			X			KF
4	Szociális lakás pályázat	679	Ady út 60/C	garázs, tűzifa tár.	53			X			KF
5		776	Honvéd u. 3/A		47	X					KF
6	üres	776	Honvéd u. 3/B		31	X					KF
7		776	Honvéd u. 3/C		82			X			ÖKF
8	üres	799	Honvéd u.36.		63				X		ÖKF
9		799	Honvéd u.36.		63				X		ÖKF
10		834	Kálvin tér 14.	garázs, ól	117					x	ÖKF

### Végső előterjesztői indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerint „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.”