

**Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**6/2023. (VI. 14.)**  
**önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások**  
**bérelti díjáról**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A rendelet hatálya, a bérbeadói jogkör gyakorlása**

##### **1.§**

A rendelet hatálya Rétság Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

- (1) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

##### **2.§**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást bérbeadói jogát a (2) bekezdés kivételével a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A 126/2/A/6 hrsz-ú, természetben a Nyárfa u. 9. 2.emelet 6. szám alatt lévő bérlakás a jelenlegi bérlő szolgálati jogának fennállásáig a Nógrád Megyei Rendőrkapitányság gyakorolja.

#### **Értelmező rendelkezések**

##### **3.§**

- (1) Piaci alapon történő bérbeadás: A bérelti jogviszony létesítésekor a lakásbérelti díj mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai, az éves amortizáció megtérüljenek, és az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.
- (2) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati alapon történő bérbeadás: A bérelti jogviszony létesítése a bérbeadónál fennálló orvosi munkakörhöz, a rendőrségi kijelölésű bérlakásnál rendőri beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.

## **A BÉRBEADÁS JOGCÍMEI ÉS A LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI**

### **4.§**

- (1) A lakások bérbeadása történhet:
  - a) piaci alapon pályázat útján,
  - b) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati jelleggel.

#### **Piaci alapú bérbeadás feltételei**

### **5. §**

- (1) A piaci alapú bérbeadás esetén bérlő személyének kiválasztása, a lakás bérbeadásáról való döntés nyilvános pályázati eljárásban történik. A pályázat elbírálása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
- (2) Pályázat útján kell hasznosítani valamennyi nem a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló lakást.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás címét, műszaki adatait,
  - b) a bérbeadás időtartamát,
  - c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összeget,
  - d) a bérbeadás időtartamát,
  - e) a kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciófizetési kötelezettséget,
  - f) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat.
- (4) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
  - a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
  - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
  - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
    - személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
    - a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
    - az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy tudomásul vette, hogy több jelentkező esetén licittárgyalásra kerül sor.
  - d) vállalja a 2 havi bérleti díjnak egyösszegű kaució megfizetését.
- (5) Érvénytelen a pályázat, ha a (4) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése, illetve az kaució megfizetésének kötelezettsége alól a bérbeadó a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (6) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni.
- (7) A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (8) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.

#### **Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati bérlakás bérbeadásának feltételei**

### **6.§**

- (1) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a (2) bekezdés kivételével a bérbeadóhoz címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, illetve a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.
- (2) Nem kell igénylést benyújtani abban az esetben, ha a munkakör meghirdetése tartalmazta a munkakör ellátásának elősegítése érdekében szolgálati lakás biztosítását.

- (3) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés csak feltétel fennállásáig, így különösen a rétsági munkaviszony, szolgálati jogviszony időtartamára köthető.
- (4) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető.
- (5) A (3) bekezdésben meghatározott változást a bérlő köteles haladéktalanul, írásban bejelenteni a bérbeadó felé.
- (6) A bérlő a bejelentéstől számított 60 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettséget elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (3) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomás szerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (7) Abban az esetben, ha (1) pontban meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a jelen §-ban meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a Bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a Bérleti díj kétszeresét kell lakáshasználati díjként megfizetni.
- (8) A tartósan üres munkakör elősegítését szolgáló bérlakást versenyeztetés útján piaci alapon is bére lehet adni. A piaci alapon Bérlő részére a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a cél szerinti igény esetén a bérleti szerződése megszűnik.

## **A lakások nyilvántartása**

### **7.§**

- (1) A Polgármesteri Hivatal az önkormányzat tulajdonában levő lakásokat nyilvántartja, és folyamatosan aktualizálja.
- (2) A nyilvántartásnak az alábbi adatokat kell tartalmaznia:
  - a) a lakások pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
  - b) komfortfokozatát,
  - c) a használat jogjogcímét, tartalmát, az e rendelet szerinti bérleti díj összegét.

## **A BÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA**

### **8.§**

#### **Bérleti szerződés tartalma**

- (1) Az Ltv-nek és jelen rendeletnek a bérbeadásra vonatkozó szabályai akkor is tartalmát képezik, hogy a szerződésben nem szerepelnek. A bérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (2) A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:
  - a) a szerződést kötő felek, bérbeadó pontos megnevezését, a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adószámát, a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakásegység lényeges adatait
  - b) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszony megszűnésének pontos megjelöléséét), a bérbeadás jogcímét,
  - c) a szerződésből következő bérbeadói és bérlői jogokat, illetve a vállalt és a törvényes kötelezettségeket,
  - d) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének eseteit és jogkövetkezményeit,
  - e) a bérbeadó és a Bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyéb megállapodásait,
  - f) a Bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a Bérlő kifejezett hozzájárulását

ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán a bérbeadó a Bérló személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérlóval szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben.

- (3) A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a bérleti szerződések módosítására is.

## **A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI**

### **9.§**

#### **A bérbeadó kötelezettségei, jogai**

- (1) Új bérbeadás esetén a lakásokat a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételekszerint jegyzőkönyv felvétele mellett kell átadni Bérlónek.
- (2) A bérbeadó és a Bérló a bérleti szerződésben megállapodhatnak arról, hogy a Bérló gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.
- (3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.
- (4) Az önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:
  - a) az épület karbantartásáról;
  - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- (5) A bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó Bérló kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal — a bérló szükségtelen háborítása nélkül — ellenőrizheti.
- (6) Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a lakbérfizetési *kötelezettségek elmulasztását* állapítják meg, vagy az *ellenőrzés* a Bérló hibájából *meghiúsul*, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- (7) A Bérló a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

#### **A Bérló kötelezettségei**

### **10.§**

- (1) A Bérló köteles gondoskodni:
  - a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;
  - b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a Bérló vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;
  - c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról.
- (2) A Bérló köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.
- (3) A Bérló a bérleti jogviszony létrejöttkor köteles a lakásba bejelentkezni és a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakni, illetőleg a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakásból kijelentkezni. A Bérló a lakást csak lakás céljára használhatja, sem a lakás vagy annak egy része más célra bérbeadói hozzájárulás nélkül nem használható.

## **Jogcím nélküli lakáshasználó**

### **11.§**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás jogcím nélküli lakásra megállapított lakbér alapján megállapított emelt összegű használati díjat köteles megfizetni a jogcím nélküli használója.

## **Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

### **12 .§**

- (1) A Bérelő az egyenes ági rokona és házastársa kivételével, más személyt Önkormányzati tulajdonban lévő lakásba kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

## **Lakásban visszamaradt személy elhelyezése**

### **13 .§**

Ha a Bérelő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott Bérelővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani.

## **A LAKBÉR ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA**

### **14.§**

- (1) A Bérelő minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a rendeletben foglaltak alapján az általa bérelt lakásra megállapított lakbért, ezen felül a rendeletben foglaltak alapján a bérbeadó által szerződés keretében -nyújtott szolgáltatások díját.
- (2) A lakbért és a külön szolgáltatások díját a bérleti szerződésben meghatározott módon és időpontban kell megfizetni.

## **A lakberek mértéke, lakbértartozás, lakbérkövetelés**

### **15. §**

- (1) A lakbér mértéke:
  - a) komfort nélküli bérlakás 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - b) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, önkormányzati kijelölésű szolgálati bérlakás 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - c) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló nem önkormányzati kijelölésű lakás 900 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - d) jóhiszemű jogcím nélküli összkomfortos lakás 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - e) az (a) –(d) pontokba nem tartozó összkomfortos lakás 800 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

## **A lakbér módosítása**

### **16. §**

- (1) A bérbeadó a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálja.
- (2) A bérbeadó a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő számlában közli a Bérelővel a hatályos rendeletre hivatkozással.

## **A külön szolgáltatások díja**

### **17. §**

- (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás körébe tartozik az elektromos áram, a gáz, a víz- és csatornahasználat biztosítása.
- (2) A külön szolgáltatás után a Bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a Bérő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg. Bérő a szolgáltatásokra egyedi szerződést is köthet.

## **Lakáshasználati díj**

### **18. §**

- (1) A lakást jogcím nélkül használó a jóhiszemű jogcím nélkül használó kivételével köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, a használat kezdetétől köteles a korábbi bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.
- (2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a Bérőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

## **A lakás átadása és visszavétele**

### **19. §**

- (1) A lakás Bérőnek való átadásával és Bérőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó végzi.
- (2) Ha a lakásbérleti jogviszony a Bérő halála miatt szűnik meg, az örökös vagy az ismert hozzátartozó köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani, amennyiben azok vonatkozásában közjegyzői eljárás nem indul. Ellenkező esetben a kiürítési határidő a jogerős hagyatékátadó végzés vagy öröklési bizonyítvány kézhezvételétől számított 30 nap. A hagyatéki ügyvel kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal hagyatéki ügyintézője jegyzőkönyv formájában tájékoztatja a bérbeadót.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Adatvédelmi szabályok**

### **20. §**

- (1) A bérbeadó a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni az érintett önkéntes hozzájárulása alapján, mindazokat a jogosultságot alátámasztó, szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat, amelyeket az Ltv., és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet. A személyes adatokat az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig jogosult kezelni a bérbeadó.

## Hatályba lépés

### 21. §

- (1) Jelen rendelet 2023. augusztus 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, hatályát veszíti az önkormányzati lakások bérének mértékéről szóló 10./2004.(V.28.) rendelet.

Mezőfi Zoltán  
polgármester

Fodor Rita Mária  
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja:

2023. június 14.

Fodor Rita Mária  
jegyző