

**Onga Város Polgármestere
3562 Onga, Rózsa utca 18.**

1340-162/2023.

Melléklet: Egységes szerkezetű rendelet


Előterjesztés Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2023. december 18. napján tartandó ülésére

Javaslat

a lakások bérletéről szóló 5/2023 (II.15.) önkormányzati rendelet módosítására

Törvényességi szempontból véleményezte:


Tóthné dr. Pál Erzsébet
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Onga Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 15. napján hatályon kívül helyezte a korábbi rendeletet és megalkotta a lakások bérletéről szóló 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet), amely 2023. február 17. napjától van hatályban.

A lakások kihasználtsága teljes, folyamatos az érdeklődés a bérleti lehetőség iránt. A lakások iránti magas igény, és a 2023-ban is emelkedő infláció miatt lakbér-emelésre teszek javaslatot az alábbiak szerint.

2023-ban a bérlakásokban minden lakó meglegedésére a bérlők életkörülményeit javító beruházást eszközölt az Önkormányzat, mely szerint valamennyi lakás szúnyoghálóval kombinált redőnyökkel került felszerelésre.

A Rendelet 11. §-a tartalmazza a lakások lakbérét, mely esetében a jelenlegi 850 Ft/m²/hó összegnek 1000 Ft/m²/hó összegű módosítására teszek javaslatot.

A rendelet-tervezet megfelel a hatályos jogszabályoknak, valamint a jogszabályszerkesztő és nyilvántartó LOCLEX program előírásainak is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megvitatni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Onga, 2023. december 13.




Dr. Trizsi Zsolt
polgármester

Onga Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről szóló 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében eljárva, valamint a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 151. § (2f) pontjában, valamint 162. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Onga Város Önkormányzata Képviselő-testületének és szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2022. (II. 1.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások bérletéről szóló 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

Költségalapú önkormányzati lakás lakbére: **1000 Ft/m²/hó.**”

2. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

A képviselő-testület a lakások bérletéről szóló önkormányzati rendeletet 2023. február 15. napján felülvizsgálta és a lakbér emeléséről döntött. Azonban az eltelt időszak áremelkedéseire és a bérlakásokban történt beruházásokra tekintettel indokolt a díj ismételt emelése.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP **.../2023. (XII.19.) önkormányzati rendelete** **a lakások bérletéről**

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

- I. **A rendeletalkotás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:** A helyi rendelet megalkotásának társadalmi hatása nem számottevő. Gazdasági hatása a jogszabályi előírások alapján települési vonatkozásban beszedett díjtételek biztosítása. Költségvetési hatása a többletbevétel helyi önkormányzati költségvetésben történő megjelenése, települési célokra.
- II. **A rendeletalkotás környezeti következményei:** Közvetlen környezeti hatása nincs a rendeletnek.
- III. **A rendeletalkotás egészségi következményei:** Közvetlen egészségi hatása nincs a rendeletnek.
- IV. **A rendeletalkotás adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve számottevő hatása nincs.
- V. **A rendeletalkotás megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A helyi rendelet felülvizsgálata, annak érdekében, hogy a lakbér összhangban legyen az infláció növekedésével.
- VI. **A rendeletalkotás alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet végrehajtásához szükséges erőforrások rendelkezésre állnak, pótlólagos személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi forrásokat nem követel meg.

Onga Város Önkormányzata Képviselő-testületének

5/2023. (II.15.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről

egységes szerkezetben a .../2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelettel

Hatályos: 2024. január 1. napjától

Onga Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Onga Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2022. (II. 1.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, valamint a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Onga közigazgatási területén, Onga Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

(2) A rendelet rendelkezéseiben alkalmazott fogalmakra a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

II. Fejezet

A lakásbérlet általános szabályai

2. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére a Képviselő-testület - az e rendeletben szabályozott kivételekkel - a polgármestert hatalmazza fel.

(2) Ahol a Törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a polgármestert határozza meg.

(3) A tulajdonosi döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület az Ongai Polgármesteri Hivatalt (a továbbiakban: Hivatal) bízta meg.

(4) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasház alapító okiratában, valamint a társasház közgyűlésének határozataiban foglaltakra is.

3. §

(1) Önkormányzati lakás csak meghatározott időre, legfeljebb 3 évre adható bérbe. A határozott idő lejártát követően a bérleti szerződés rendkívül indokolt esetben a polgármester engedélyével további egy évre meghosszabbítható. (4. melléklet)

(2) Önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadására pályázati eljárás keretében kerül sor.

(3) A pályázati feltételeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság határozza meg, a pályázatot a bérbeadó írja ki. (2. melléklet)

(4) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon kell közzétenni úgy, hogy a pályázatok benyújtására legalább 15 nap álljon rendelkezésre.

(5) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

(6) Önkormányzati lakás bérbevételére pályázatot kizárólag a rendelet 3. melléklete szerinti pályázati adatlap elnevezésű nyomtatványon írásban lehet benyújtani az Ongai Polgármesteri Hivatalba.

(7) A Szociális és Egészségügyi Bizottság által javasolt sorrendet figyelembe véve a bérlő személyéről a polgármester dönt.

4. §

Nem létesíthető lakásbérleti jogviszony azzal a személlyel,

- a) aki Onga város közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkezik,
- b) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn,
- c) akinek az Önkormányzattal fennálló – vagy korábban fennállt – bérleti szerződésből eredően tartozása van, vagy a tartozásra vonatkozóan megkötött részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartotta be,
- d) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg,
- e) aki korábban az önkormányzati tulajdonú lakást helyreállítatlan állapotban adta vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott.

1. A lakásbérleti jogviszony jogcíme

5. §

(1) A lakásbérleti jogviszony jogcíme a költségelven történő bérbeadás.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló költségelven bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. A lakásba befogadás

6. §

(1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket. Bérlő köteles a befogadást a bérbeadónak haladéktalanul írásban bejelenteni.

(2) A bérlő az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyeket írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz benyújtott kérelmére a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.

(3) A hozzájárulást a polgármester akkor adhatja meg, ha a kérelmezők legalább egy éve a lakásban életvitelszerűen együtt laknak és az önkormányzat területén bérlakásuk, vagy lakástulajdonuk nincs (ideértve a lakásrész tulajdont is).

(4) A bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthatnak igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatják. Erre vonatkozóan a kérelem benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznia kell a befogadott személynek, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(5) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá, azonban a lakásra vonatkozó fizetési kötelezettségek vonatkozásában a bérlővel egyetemlegesen felel.

(6) Amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, a lakásbérleti jogviszonyt bérbeadó elhelyezési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondja.

(7) Bérbeadó (6) bekezdés szerinti felmondási jogának gyakorlása előtt köteles a bérlőt 15 napos határidő tűzésével felhívni, hogy a jogszabályellenes helyzetet szüntesse meg. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt az (6) bekezdés szerint felmondja.

3. A bérlőtársi jogviszony létesítése

7. §

(1) Bérbeadó az Ltv-ben meghatározottakon kívül kizárólag élettársak közös kérelmére köthet bérlőtársi szerződést, azzal, hogy lakásigénylésüket csak együttesen nyújthatják be és csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést bérlőtársként.

(2) Bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha

- a) a jelen rendeletben foglalt feltételeknek a felek külön-külön is megfelelnek,
- b) a kérelmező jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább egy évvel megtörtént, vagy a kérelmezők legalább egy éve igazolható módon közös háztartásban élnek,
- c) a kérelmezők egyike sem rendelkezik ingatlan tulajdonjogával vagy tulajdoni hányadával, illetve állami vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával.

(3) Bérletársi szerződés már fennálló bérleti jogviszony esetén akkor köthető, ha a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

4. A felek jogai és kötelezettségei

8. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni, melyet bérlő a leltáron aláírásával elismer. A lakás átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A bérlő és a bérbeadó azonban megállapodhat, hogy a szükségesen felmerült és igazolt költségeit – a bérleti szerződésben rögzített módon – a bérleti díjban érvényesíti.

(2) Az Ltv-ben megállapított bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő által történő teljesítése esetén, a szükségesen és igazoltan felmerült költségeket a bérlő – külön megállapodás alapján – a bérleti díjban érvényesítheti.

(3) A bérbeadó, az előző bérlő és a leendő bérlő írásban megállapodhatnak, hogy az előző bérlőt terhelő rendbetételi kötelezettséget a leendő bérlő térítés ellenében átvállalja.

(4) Bérlő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni, azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályozó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a közegészségügyi, környezetvédelmi előírásoknak.

(5) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A távollét okának fennállását hitelt érdemlő módon kell igazolni. A 2 hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását.

(6) A bérlő köteles a társasház házirendjét betartani. (5. melléklet)

9. §

(1) A bérlő az önkormányzati bérlakásban kizárólag tulajdonosi hozzájárulással tarthat állatot, úgy, hogy az a bérlők nyugalmát, biztonságát ne zavarja. A hozzájárulás megadásáról a polgármester dönt.

(2) A bérlő köteles gondoskodni szükség szerint a lakás burkolatainak, nyílászáróinak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Köteles továbbá a lakás használatával összefüggő közüzemi szolgáltatások díjait folyamatosan fizetni.

(3) A bérlő a lakáson átalakítást és korszerűsítést a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és – jogszabályban meghatározott esetekben – építésügyi hatósági eljárás lefolytatásával végezhet.

(4) A közös tulajdonú épületrészek esetében a fűnyírásról, a téli csúszásmentesítésről és a hó eltakarításáról a bérlő, míg az épület utcafrontja előtti parkosított közterület, valamint járda tisztításáról, téli csúszásmentesítéséről és a hó eltakarításáról a bérlők egyetemlegesen kötelesek gondoskodni.

(5) A bérlő a szükséges rovar- és rágcsálóirtást köteles elvégeztetni.

10. §

(1) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését

- a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente 1 alkalommal és
- b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.

(2) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A tűrés kötelezettség nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.

(3) Az épületben, lakásban, ezek berendezéseiben a bérlő magatartásából eredően keletkezett hiba, kár megtérítése a bérlőt terheli.

(4) A bérlő az esetleges meghibásodásokról, valamint a rendeltetésszerű használatot akadályozó ok, körülmény fennállásáról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.

(5) A lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően leltárral kell visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, a lakás bérbe adáskori állapotától való eltéréseket. A leltárt a jelen lévő felek írják alá. Amennyiben a volt bérlő az aláírást megtagadja, ezt a tény a leltárra fel kell jegyezni.

(6) Nem terheli a bérlőt a társasház egészét érintő energiatakarékosági beruházások tulajdonost terhelő önrésze.

5. A lakbér mértéke

11. §

Költségalapú önkormányzati lakás lakbére: **1000 Ft/m²/hó¹**.

6. A lakásbérlet megszűnése

12. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján.

(2) A szerződésben meghatározott idő lejártá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony

- a) a bérlő halálával,
- b) a felek közös megegyezésével,
- c) a bérbeadó felmondásával.

13. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személlyel – kérelmére – határozott időtartamú bérleti

¹ Módosította a .../2023 (XII.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2024. január 1. napjától.

szervezés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek, valamint nincs a lakás vonatkozásában lakbér hátraléka és azt is igazolja, hogy nincs közüzemi díjtartozása.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó, jogszerűen befogadott személy, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott személyek – eltérő megállapodás hiányában – a lakásbérleti jogot az alábbi sorrendben folytathatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, a bérlő szülője, amennyiben megfelel az önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó feltételeknek.

14. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, a lakásban lakó személy, ennek hiányában a bérlő örököse vagy hozzátartozója a lakást kiürítve, a lakásban maradt hagyatéki tárgyak elszállításával, a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától, vagy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál – hagyaték hiányában a hozzátartozó által tett – nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) Amennyiben hagyatéki eljárás indul, úgy a bérlő elhalálozásának napjától a bérlemény visszaadásának napjáig terjedő időszakra a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint a használati díj a lakás használóját terheli.

15. §

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést – 30 napos felmondási idővel – felmondja, ha a bérlő 2 havi lakbér, közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 8–10. §-okban meghatározott kötelezettségeit.

(2) Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejárta előtt a lakbér vagy a közüzemi díjtartozást rendezzi, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható.

(3) A bérbeadó felmondhatja a szerződést, ha a bérlő a hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba befogad.

(4) Az egyéb felmondási okokat az Ltv. 24-26. §-a szabályozza.

7. A személyes adatok kezelésének szabályai

16. §

(1) A Hivatal a lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából az érintettek önkéntes hozzájárulása alapján az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 4. §-ában foglalt követelményeknek megfelelően személyes adatokat kezel.

(2) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

8. Záró rendelkezések

17. §

Hatályát veszti a lakások bérletéről szóló 4/2020. (V.13.) önkormányzati rendelet.

18. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Nevelős Szabolcs
jegyző

Dr. Trizsi Zalán
polgármester

A rendelet kihirdetésre került.

Onga, 2023. február 15.

Dr. Nevelős Szabolcs
jegyző

Önkormányzati bérlakások nyilvántartása

	Cím	Helyrajzi szám	Alapterület
1	3562 Onga, Rózsa u. 20.	171/3	91 m ²
2	3562 Onga, Rózsa u. 20/a.	171/4	110 m ²
3	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. I. ép. fsz. 2.	123/1	70 m ²
4	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. I. ép. fsz. 2.	123/1	70 m ²
5	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. I. ép. 1. em. 1.	123/1	70 m ²
6	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. I. ép. 1. em. 2.	123/1	70 m ²
7	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. II. ép. fsz. 1.	123/1	70 m ²
8	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. II. ép. fsz. 2.	123/1	70 m ²
9	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. II. ép. 1. em. 1.	123/1	70 m ²
10	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. II. ép. 1. em. 2.	123/1	70 m ²
11	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. III. ép. fsz. 1.	123/1	70 m ²
12	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. III. ép. fsz. 2.	123/1	70 m ²
13	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. III. ép. 1. em. 1.	123/1	70 m ²
14	3562 Onga, Gyöngyvirág utca 4. III. ép. 1. em. 2.	123/1	70 m ²

PÁLYÁZATI FELTÉTELEK BÉRLAKÁSOK KÖLTSÉGELVŰ IGÉNYBEVÉTELÉRE

Onga Város Önkormányzata a tulajdonában lévő lakások bérbeadására költségelven állandó pályázati lehetőséget biztosít az önkormányzat tulajdonában lévő megüresedő bérlakások folyamatos hasznosítása érdekében a lakások bérleti jogának elnyerésére. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 3 év határozott időtartamú bérleti szerződéssel kerülnek bérbeadásra. A határozott idő lejártát követően a bérleti szerződés rendkívül indokolt esetben a polgármester engedélyével további egy évre meghosszabbítható.

1. A pályázaton való részvétel általános feltétele: a pályázat nyilvános, azon bárki részt vehet, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

2. A pályázó jogosultsága:

2.1. A pályázaton részt vehet azon cselekvőképes természetes személy:

a) aki a pályázat kiírásának napján betöltötte a 18. életévét (vagy házasságkötése útján nagykorúvá vált);

b) akinek nem áll fenn az önkormányzattal szemben helyi adótartozása, vagy egyéb köztartozása.

c) aki vállalja, hogy a lakásbérlet teljes időtartama alatt a lakásra előírt díjakat (lakbér, közüzemi szolgáltatások díjai, különszolgáltatás díja: szemétszállítás) megfizeti.

2.2. A pályázóval együtt költöző személy lehet a pályázó:

a) szülője,

b) házastársa, élettársa,

c) házastársának/élettársának kiskorú gyermeke,

d) gyermeke (örökbefogadott, nevelt, családba fogadott),

e) gyermekének kiskorú gyermeke,

f) gyermekének házastársa.

3. A lakások költségelvé bérbeadása során érvényesítendő jövedelmi és vagyoni feltétel: a pályázó és az együtt költöző családtag, munkáltató által igazolt, vagy más igazolt rendszeres, önálló jövedelemmel rendelkezik, és egyedülálló (egyedül költöző) vagy több együtt költöző (többtagú háztartás) pályázó(k) esetében a nettó havi jövedelem meghaladja, a mindenkori garantált bérminimum összegét

4. Érvénytelen az a pályázat:

a) amely pályázatot nem az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon nyújtottak be;

b) amelyet hiányosan, pontatlanul, vagy olvashatatlanul, valamint a szükséges adatok és/vagy a kötelezően csatolandó dokumentumok, aláírások nélkül (pl.: kitöltés, mellékletek, pályázati adatlapon az aláírás hiánya stb.) adtak be;

c) amely pályázat szerint a lakás a beköltözhető személyek számát tekintve nem alkalmas az együtt költözők befogadására;

d) a benyújtott nyomtatványokon feltüntetett lakcíme bizonyíthatóan „fiktív” lakcím.

5. A pályázaton nem vehet részt, illetve a pályázatát érvénytelennek kell tekinteni:

5.1. A pályázaton nem vehet részt az, aki a pályázat benyújtásának napjától visszamenőleg számított 1 éven belül

a) önkormányzati lakásra korábban fennállt bérleti jogviszonya a Bérlő felróható magatartása miatt szűnt meg;

b) eredményesen pályázott önkormányzati lakásra, és így bérbevételre volt lehetősége, de a szerződést önhibájából nem kötötte meg;

c) a kedvezőbb elbírálás érdekében, szándékosan valótlan vagy megtévesztő adatot szolgáltatott;

5.2. A pályázaton nem vehet részt az a pályázó, aki jelenleg önkormányzati tulajdonú lakás bérlője (bérlőtársa).

6. A lakásbérlethez kapcsolódó fizetési kötelezettségek:

a) Bérleti díj: A lakások bérletéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott szerint. (2023. január 1. napján 850 Ft/m² /hó.) A bérleti díj mindenkor emelkedésének mértékét és időpontját Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete határozza meg.

b) Közüzemi szolgáltatások díjai: elektromos áram, víz-, gáz- és csatornadíj, hulladékszállítás. (A közműszolgáltatóval a Bérlőnek kell szerződést kötnie, a lakásban lévő mérőóra alapján a díjat a közműszolgáltató külön számlázza. A közüzemi díjakat a birtokbaadási jegyzőkönyv dátumától kell fizetni.

c) Különszolgáltatás díja: a lakás Bérlője az hulladékszállításért (a bérleti díjon felül) különszolgáltatási díjat köteles fizetni. A különszolgáltatási díjat a birtokbaadási jegyzőkönyv dátumától kell az Önkormányzat részére kell megfizetni.

A fenti szolgáltatások ellenértékét a Bérlő köteles a Bérbeadónak, illetve a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni. A díjakat a Bérlő minden hónapban, a tárgyható meghatározott napjáig köteles megfizetni a bérleti, valamint a szolgáltatási szerződésekben meghatározott módon és időben.

7. A pályázati anyag beszerzése, benyújtása:

a) A pályázat kizárólag postai úton (Ongai Polgármesteri Hivatal 3562 Onga, Rózsa utca 18.), vagy elektronikus úton (onga@onga.hu) nyújtható be.

b) Kizárólag azok a pályázatok tekinthetők érvényesnek, amelyek tartalmazzák a „Pályázati Adatlap”-ot, valamint kiírás mellékletét képező összes pályázati formanyomtatványt (munkáltatói jövedelemigazolás, egyéb jövedelemigazolás, pályázó nyilatkozatai) megfelelő és hiánytalan módon kitöltve, aláírva, valamint a kötelezően csatolandó iratokat.

A pályázó a „Pályázati Adatlap”-on feltüntetett e-mail címen kerül értesítésre.

8. A pályázathoz az alábbi iratokat kötelező csatolni:

8.1. „Pályázati Adatlap”-ot hiánytalanul kitöltve, aláírva;

8.2. a pályázó és a pályázóval együttköltözők érvényes személyi igazolványa, és lakcímkártyája,

8.3. egy hónapnál nem régebbi NAV által kiadott igazolás köztartozás-mentességről,

8.4. a pályázó és a vele együtt költözőként feltüntetett nagykorú (18. életévet betöltött) hozzátartozójának a pályázat benyújtásának napjától visszamenőleg hat hónap nettó jövedelemére vonatkozó igazolásokat havi bontásban, amelyek a következők lehetnek:

a) a munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó jövedelem;

b) a táppénzről, gyermekgondozási támogatásokról az Önkormányzat, a járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás, nyugellátásról és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásról a folyósító szervnek a havi ellátásáról szóló értesítés;

c) gyermektartásdíjról szóló jogerős ítélet, határozat, okirat minden oldalának másolata. Amennyiben bíróság, hatóság a tartásdíjról nem döntött, a szülő 2 tanúval hitelesített nyilatkozata;

d) társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelem esetén a 6 havi nettó jövedelem igazolása a könyvviteli szolgáltatást végzők névjegyzékébe felvett könyvelő által kiállított és aláírt formanyomtatvány szükséges;

e) egyéb jövedelemről szóló okirat

9. A pályázat elbírálása:

a) A benyújtott pályázatokat a Szociális és Egészségügyi Bizottság dolgozza fel. A bizottság pontrendszer alapján rangsorolja a pályázatokat és javaslatot tesz a bérlő személyére. A bérlő személyéről a bizottság javaslata alapján a polgármester dönt. A nyertes pályázó írásban kap értesítést.

b) A pályázati anyag benyújtásával, valamint a pályázattal kapcsolatban felmerülő egyéb kérdésekben ügyfélfogadási időben a 06-46-543-000 telefonszámon vagy személyesen a Polgármesteri Hivatalban (3562 Onga, Rózsa utca 18.) kérhető felvilágosítás.

c) A Pályázók a kifüggesztett pályázati feltételeket figyelmesen olvassák el, mert a hiányosan kitöltött, aláírás és kötelezően csatolandó mellékletek (adatlap, jövedelemigazolások, nyilatkozat) nélkül benyújtott pályázatok érvénytelenek.

10. Adatkezelési tájékoztató:

A pályázatban megadott személyes adatokat a lakáspályázat lebonyolítása érdekében az Ongai Polgármesteri Hivatal (3562 Onga, Rózsa utca 18.) kezeli.

3. melléklet az 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3_melléklet_Pályázati adatlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4_melléklet_lakásbérleti_szerződés.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Onga, Gyöngyvirág utca 4. Társasház Házirendje

1. A házirend hatálya kiterjed:

- 1.1. A társasház valamennyi közös, illetve külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú helyiségre,
- 1.2. Valamennyi bérlőre, bérlőtársra és a bérlők családtagjaira,
- 1.3. Mindazokra, akik a társasház bármely részében állandó vagy eseti jelleggel tartózkodnak.

2. Zaj:

- 2.1. Az épületben, a lakásokban, valamint az azokhoz tartozó közös használatú területeken (udvar, lépcsőház) - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
- 2.2. Zajt okozó háztartási gépek (mosógép, szárítógép, mosogatógép, porszívó) és egyéb kisgépek használata munkanapokon és szombaton 8 és 20 óra, vasárnap és ünnepnapokon 9 és 14 óra között engedélyezett.
- 2.3. A lakóépületben televízió, rádió, elektrotechnikai eszközök, hangszer vagy egyéb zajkeltő berendezés csak úgy használható, hogy az mások nyugalma zavarja.
- 2.4. Építési-szerelési munka végzése vasárnap és ünnepnap kivételével naponta 8 óra és 20 óra között engedélyezett. Rövidebb ideig tartó zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett bérlőtársaknak. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munka végzését.

3. Biztonság:

- 3.1. A társasházban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel! Rossz szándék észrevétele esetén a társasházkezelőt vagy a rendőrséget kell értesíteni. Tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása saját tulajdonú nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben szigorúan tilos.
- 3.2. A közös épületrészben a lakóknak ügyelniük kell a biztonságos és akadálymentes közlekedés biztosítására. (lépcsőkorlát szabadon tartása)
- 3.3. A közös tulajdonú helyiségekben (lépcsőház, bejárati ajtó területe) a dohányzás Tilos.
- 3.4. Fokozottan ügyelni kell a bejárati ajtók csukott állapotban tartására.

4. Tisztántartás, hóeltakarítás és csúszásmentesítés, szemétszállítás:

- 4.1. A közös tulajdonú épületrészek esetében a fűnyírásról, a téli csúszásmentesítésről és a hó eltakarításáról a lakásbérlők, míg az épület utcafrontja előtti (parkosított) közterület, valamint gyalogjárda tisztításáról, téli csúszásmentesítéséről és a hó eltakarításáról a bérlők egyetemlegesen kötelesek gondoskodni.
- 4.2. A lakóépületben és a hozzá tartozó területeken szemetelni tilos! Ennek okozója köteles azt azonnal eltakarítani.

4.3. A háztartási szemét csak az udvarban lévő hulladékartó edényben helyezhető el. Használt bútor (egyéb lom), építési hulladék, állattetem, fertőző vagy gyúlékony anyag sem a hulladékgyűjtő edényben, sem mellette nem helyezhető el.

4.4. Lomtalanításkor a hirdetmény szerint kell eljárni.

4.5. Olyan anyagot vagy hulladékot, amely rágcsálók tápláléka lehet, a közös helyiségekben tárolni tilos! (ételmaradék, főzési hulladék)

4.6. Az épületből különböző tárgyat kidobni, csikket a közös területen eldobni, valamint folyadékot kiönteni tilos!

4.7. Anyagszállítás és karbantartási munkák nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind a házon belül azonnal meg kell szüntetni az érdekelteknek.

4.8. A rovarmentesítést végzők munkáját – közegészségügyi vagy járványügyi hatóság kötelezése alapján - el kell tűrni.

5. Állagvédelem:

5.1. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására. (Tűz- és robbanásveszélyes anyag – ez alatt nem a háztartási tisztítószer kategóriájába tartozó szereket értjük - a lakóingatlanban sehol sem tárolható!)

5.2. A használat során okozott kár (sérülés, szennyeződés stb.) megszüntetéséről az azt okozó saját költségére, soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső fél, illetve személy (pl. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helytállási kötelezettség a szolgáltatást igénybe vevőt, illetve a hozzátartozó bérlőtársat terheli! A fenti kötelezettségek a lakóingatlan körülvévő kert és udvar területére is vonatkoznak.

6. Háziállatok:

6.1. Háziállat tartása **kizárólag a tulajdonos engedélyével lehetséges** úgy, hogy az a bérlők nyugalmát, biztonságát ne zavarja.

6.2. A lépcsőházban kutyát csak pórázon megkötve, szájkosárral szabad vezetni. Az ebtartás alapvető szabályai előírják azt, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy azok a házban, illetve közvetlen szomszédságban lakók nyugalmát hangos ugatásával ne zavarja.

6.3. Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles azonnal eltakarítani! Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.

7. Szabálysértés:

7.1. Szabálysértést követ el, aki a vonatkozó jogszabályokban, a társasház Alapító okiratában és Szervezeti-működési szabályzatában valamint ezen Házirendben foglaltakat megszegi.

7.2. Az együttélési szabályok megtartása és megtartatása a bérlők és a társasház közös ügye, ezért szabálysértés miatt be- vagy feljelentést mind a társasház (képviselőtében a közös képviselő vagy az intéző bizottság), mind a sérelmet szenvedett fél saját nevében tehet az elkövetővel szemben.

Végső előterjesztői indokolás

A tárgyban alkotott önkormányzati rendelet 2020-ban került megalkotásra, majd többször módosult. Az eltelt idő és a rendelet tartalmának kibővítése miatt új rendelet megalkotása vált szükségessé.