

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (VI. 30.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó szabályok jogszabályoknak megfelelő és emellett gyakorlati szempontú meghatározása az önkormányzati tulajdonban álló lakásokkal való felelős gazdálkodás alapvető feltétele. A lakásokkal való észszerűbb gazdálkodás szükségessé tette a lakások bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó szabályok módosítását.

[2] Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 13. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében és 54. § (1) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezeteinek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlőtársi szerződést kell kötni, ha az ingatlanba beköltöző nagykorúak száma az egy főt meghaladja.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális helyzet alapján lakás annak a nagykorú pályázónak adható bérbe,

a) akinek a családjában – a vele együttköltöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi átlagkereset (jövedelem) nem haladja meg a pályázat benyújtásakor a mindenkori bruttó havi minimálbér 50%-át, egyedülálló esetében a mindenkori bruttó havi minimálbér 60%-át és

b) akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként - nincs az ajánlat megtételekor a mindenkori bruttó havi minimálbér tízszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga, ide nem értve a cserekérelmet;”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

Bérleti szerződés legfeljebb 5 éves, határozott időtartamra köthető.”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Pályázatot érvényesen írásban, az 1. mellékletben szereplő formanyomtatványon, az abban felsorolt mellékletekkel együtt lehet benyújtani a Közös Önkormányzati Hivatalhoz. Egy pályázó és családja, valamint vele életvitelszerűen együtt lakó személy érvényesen legfeljebb egy pályázatot nyújthat be.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A pályázatok elbírálása szociális és vagyoni szempontok alapján történő értékelés útján történik. Az értékelés szempontjait a 4. melléklet tartalmazza.

(7) Az értékelést követően azonos pontszámot elérő pályázók közül a képviselő-testület sorsolás útján, határozattal dönt.”

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérbeadás pályázati eljárás keretében történik, amelyre a 10. § (1) - (5) bekezdéseiben foglaltak az irányadók.

(2) Nem köthető bérleti szerződés olyan személlyel, akinek vagy a vele együtt költöző családtagjainak, önkormányzati bérlakáson korábban fennálló bérleti jogviszonya lakbérhátralék, jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettség elmulasztása, a bérlemény rongálása, a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartás miatti bérbeadói felmondással szűnt meg.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Nem köthető bérleti szerződés olyan személlyel, akinek vagy a vele együtt költöző családtagjainak önkormányzati bérlakáson korábban fennálló bérleti jogviszony időtartama alatt legalább háromhavi lakbérhátraléka keletkezett, függetlenül attól, hogy a tartozása kiegyenlítésre került.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Költségelven hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Oroszlányon legalább 2 éve állandó lakóhellyel vagy legalább 3 éve munkahellyel rendelkező magyar állampolgár,

- a) akinek a pályázat benyújtásakor a családjában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva - az egy főre jutó 3 havi átlagkereset (jövedelem) eléri mindenkori bruttó havi minimálbér 50%-át, de nem haladja meg a mindenkori bruttó havi minimálbér 90%-át;
- b) akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként - nincs az ajánlat megtételekor a mindenkori bruttó havi minimálbér tízszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga.
- c) akit a pályázat kiírását megelőzően a Hasznosító e rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon nyilvántartásba vett.”

(4) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Piaci elven hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú magyar állampolgár,

- a) akinek a pályázat benyújtásakor a családjában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva - az egy főre jutó 3 havi átlagkereset (jövedelem) eléri a mindenkori bruttó havi minimálbér 90%-át, de nem haladja meg a mindenkori bruttó havi minimálbér 130%-át;

- b) akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként - nincs az ajánlat megtételekor a mindenkori bruttó havi minimálbér tízszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga.”

(5) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A piaci- vagy költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok elbírálásáról, a bérlő kijelöléséről a képviselő-testület sorsolás útján, határozattal dönt.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 16. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor három havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot köteles a Hasznosító számlájára utalással vagy házipénztárába történő befizetéssel megfizetni. Az óvadékot a szerződés megkötésének napján, de legkésőbb az ingatlan birtokba adásának napján kell megfizetni. Ha az óvadék befizetésére a megjelölt határidőig nem kerül sor, a szerződés megszűnik.

(2) A befizetett óvadékot Hasznosító elkülönítetten köteles kezelni. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor a felek elszámolnak egymással. Amennyiben bérlőnek lakbér, szolgáltatási vagy közüzemi díjhátraléka áll fenn, annak összegét, illetve a bérlőt terhelő, általa el nem végzett, a lakás eredeti állapota helyreállításával kapcsolatos, a Hasznosító által megfizetett költségeket a Hasznosító az óvadékból levonja. Abban az esetben, ha az óvadék összege nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni. Hasznosító a fel nem használt óvadékot a bérleti jogviszony megszűnésekor, a megszűnést követő 60 napon belül visszafizeti.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 17. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A bérleti szerződés legfeljebb egy alkalommal, maximum 1 éves időtartamra meghosszabbítható.

(3) Megszűnik a bérleti jogviszony, ha a bérlő jogviszonya az őt foglalkoztató munkáltatónál megszűnik és bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül köteles az ingatlant elhagyni.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §

Önkormányzati lakás albérletbe nem adható és nem cserélhető el.”

9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakás alapterületének a megállapításakor a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően kell eljárni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakbér mértékét a tulajdonos önkormányzat évente megállapítja.”

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

A szociális bérlakásban élők lakbértámogatásban részesülnek. Részükre a lakbér összege a költségelví lakbérnek az 50 %-a és 85,7 %-a közötti mértékben kerül megállapításra a lakás komfortfokozathoz igazodóan, a 2. mellékletben foglaltak szerint. A lakbértámogatás mértéke 50 % és 14,3 % között kerül megállapításra.”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 28. § (14) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakás részletfizetéssel történő megvásárlására kötött szerződés esetén:)

„b) amennyiben az első részlet kiegyenlítésére a szerződésben foglalt határidőtől számított 15 napon belül sem kerül sor, a szerződés megszűnik,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 28. § (14) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakás részletfizetéssel történő megvásárlására kötött szerződés esetén:)

„d) a szerződés megkötésétől a teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 28. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) A vevőt kamatmentesség illeti meg, ha gyermekét egyedül neveli és jövedelme nem haladja meg a mindenkori bruttó havi minimálbér 60%-ának megfelelő összeget.”

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 29. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szerződés megkötésétől a teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát és a szerződés megkötésének időpontjától a teljes vételár kiegyenlítéséig a lakásra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.”

13. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

A szociális intézményből elbocsátott személynek, aki az intézménybe utalásakor a bérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, az önkormányzat legfeljebb egyszobás,

komfortos lakást biztosíthat, feltéve, hogy ilyen lakás rendelkezésre áll és a szociális intézményből elbocsátott személy a szociális és jövedelmi viszonyai alapján megfelel a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek.”

14. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

15. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelet

- a)* 6. § (2) bekezdése,
- b)* 8. §-a,
- c)* 13. § (5) bekezdése,
- d)* 17. § (5) bekezdése,
- e)* 28. § (2) bekezdése,
- f)* 28. § (13) bekezdése,
- g)* 28. § (14) bekezdés a) pontja,
- h)* 28. § (16) bekezdése.

16. §

Ez a rendelet 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.

Takács Károly
polgármester

Dr. Tomayer Tamás
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2025. június 30.

Dr. Tomayer Tamás
jegyző