

7754 Bóly, Hősök tere 4. szám alatti
Nyugdíjasház házirendje

1. A házirend célja

A házirend célja, hogy

1. tájékoztasson az alapvető szabályokról, a Nyugdíjasház belső rendjéről,
2. megfogalmazza a harmonikus együttélés kereteit, a Bérlok és a Nyugdíjasház munkatársainak kapcsolatát,
3. szabályozza a Nyugdíjasház által nyújtott szolgáltatások körét, azok ellenőrizhetőségét
4. biztosítsa a Nyugdíjasház érték- és vagyónvédelmét.

2. A Nyugdíjasház jogállása

1. A Nyugdíjasház a Bóly Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában lévő ingatlan, mely 22 darab összkomfortos bérlakást tartalmaz.
2. A Bérlok nyugdíjasok, akik az illetékes döntéshozó testület döntése alapján nyerték el a jogot egy lakáscélú bérlemény használatára, az Önkormányzat tulajdonosi határozata alapján, így érvényes bérleti szerződéssel laknak a házban.
3. A Nyugdíjasházra Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (XII.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Rendelet), a Ptk valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá az egyes bérleti szerződések is kötelező érvényű szabályokat, jogokat és kötelezettségeket állapítanak meg.

3. Új Bérló felvétele

1. A Nyugdíjasházba való felvételre vonatkozó kérelmet az önkormányzat által meghirdetett pályázati felhívásában foglaltak alapján pályázati űrlap benyújtásával lehet.
2. A kérelemről a Rendeletben meghatározott döntéshozó szerv jogosult dönteni
3. A felvételt követően a Bérló és a Bérbeadó, azaz az önkormányzat képviselőjében a polgármester bérleti szerződést köt.

4. Az együttélés szabályai

1. Türelem, megértés, tapintat, egymás segítése, kölcsönös megbecsülés, tiszteletadás, egymás iránti szeretet, egymás értékeinek megbecsülése az elvárt viselkedési forma. Egyértelműen kerülendő a hangoskodás, veszekedés, zaklatás.
2. A Nyugdíjasház lakói a ház közös helyiségeit (nappali-társalgó, folyosók, kerti pihenő) - függetlenül attól, hogy a Nyugdíjasház melyik szobájában laknak - szabadon használhatják.

5. A Nyugdíjsház működtetése

1. A Bérbeadó helyszíni képviselője a Gondnok. A Gondnok feladatait a Bérbeadó határozza meg.
2. A Gondnok elsődlegesen a Bólyi Integrált Szociális Központ alkalmazottja, aki megszervezi és munkatársaival együtt látja el a rá bízott feladatokat. Az önkormányzat jogosult a gondnoki feladatokat saját vagy költségvetési szervének alkalmazottja útján, illetve vállalkozási, megbízási jogviszonyban is ellátni.
3. A Gondnok a Nyugdíjsházban érhető el hétfőtől-péntekig, munkaidőben. A Bérelő ügyeivel személyesen keresheti a Gondnokot munkaidőben.
4. A Gondnok jogosult a Nyugdíjsház ügyeinek intézésére, a Házi rend betartásának ellenőrzésére.
5. A Gondnok feladata a felmerülő műszaki problémákról a Bérbeadót tájékoztatni.
6. A Bérbeadó vagy a Gondnok mindenkor jogosultak a jóízlés és az udvariasság szabályait betartva, előzetes egyeztetéssel, bérlemény ellenőrzést tartani. A Bérelő köteles a bérleményellenőrzőket beengedni a lakásba. A bérlemény ellenőrzésről a bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyvet készít, melyet aláírat a Bérelővel és megküld a Bérbeadónak.
7. A Bérelő a lakás használatával kapcsolatos panaszával a Gondnokhoz fordulhat. A Gondnok a beszélgetésről emlékeztetőt készít és továbbítja a Bérbeadóhoz.

6. A Bérlők és a dolgozók kapcsolata

1. A Nyugdíjsház lakóinak, valamint alkalmazottainak egymáshoz való viszonya a személyiség tiszteletére épül, mely alapján elvárás a kölcsönös tapintat, udvariasság, megértés és ésszerű határokig a tolerancia.
2. A Gondnok köteles gondoskodni a dolgozók foglalkozásbeli titoktartási kötelezettségének érvényesítéséről és a Bérlők személyiség jogainak tiszteletben tartásáról.

7. Lakrészek

1. A Bérbeadó által meghatározott belépési összeg megfizetésével a Bérelő csupán a lakhatás jogát kapja meg, nem válik tulajdonossá.
2. A Bérbeadó kötelezettsége a Bérelő számára a lakást használatra alkalmas állapotban átadni.
3. A Bérelő a lakrészt igényei szerint berendezheti. Javasolt a zsúfoltság kerülése.
4. A Bérelő a bérleményét nem adhatja át más személynek az csupán általa lakható.
5. A bérelő köteles írásban bejelenteni az Önkormányzatnak házastársa Ltv. 88/A. §-a szerinti befogadását.
6. A nyugdíjsházi lakásba a bérelő az Önkormányzat hozzájárulásával állandó jelleggel befogadhatja:
 - a) élettársát,
 - b) öregségi nyugdíjkorhatárt elért vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül nyugdíjasnak minősülő közeli hozzátartozóját,
7. Nyugdíjsházi bérlakás egy vagy két személy részére adható bérbe. A lakásban csak az önkormányzati rendelet szerint engedéllyel tartózkodhatnak személyek, a lakásban tartósan (egy éjszakát meghaladóan) mindenkor csak két személy tartózkodhat.
8. A Bérelő tudta és beleegyezése nélkül távollétében a bérleménybe belépni, onnan bármit eltávolítani tilos. Kivételt képeznek a rendkívüli események, pl. csőtörés, tűz, stb, amelyekről minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.

9. A Bérlo kötelezettsége a lakás rendeltetésszerű használata, karbantartása és a berendezési tárgyak javítása, cseréje a lakásbérleti szerződés III. 7. pontja alapján.
10. A Bérlo szerelési munkákban kérheti a Gondnok segítségét.
11. Amennyiben a Bérlo kiköltözik, elhagyja a Nyugdíjasházat, úgy köteles a lakrészt az eredeti állapotban visszaadni a Bérbeadó számára.
12. Az épületben történő átalakítás, falba, burkolatba történő bármilyen fúrás, szögelés csak a Gondnok által végezhető el (karnis, fogas, polc, szekrény, lámpa, stb felszerelése).
13. A lakrészekbe lakó tulajdonát képező hűtő- és mosógép szakember által elhelyezhető, beüzemelhető.

8. Községi terek és az udvar

1. A közös használatra szolgáló területeken és a közös helyiségekben napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan tevékenységtől, ami mások nyugalma zavarja. Zajjal járó tevékenységet naponta 8:00-18:00 óráig lehet végezni, szombat és vasárnap kivételével. Lehetőség van költözés, felújítás, községi programok kapcsán kivételt tenni, ez esetben a Gondnokot kell előzetesen tájékoztatni, aki erről értesíti a többi lakót.
2. A közös használatra szolgáló területeken (társalgó, folyosó, stb.) személyes tárgyakat tárolni TILOS!
3. A Nyugdíjasház területén (társalgó, folyosó, kert) felügyelet nélkül hagyott személyes tárgyakért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
4. A tűz- és munkavédelmi szabályok betartása kötelező minden dolgozónak és Bérlonek.
5. Az ingatlanban közös használatú mosóhelyiség található, melyben az önkormányzat mosógépeket biztosít külön díj ellenében. A mosóhelyiség használata csak a díj megfizetése esetén biztosított, mely tartalmazza a felhasznált villamos energia, víz és csatorna díját is. A mosóhelyiségben saját tulajdonú gép, berendezés nem helyezhető el, nem használható. A mosóhelyiség használati igényt a Gondnoknak szükséges bejelenteni.

9. Az épület, az ingatlan tisztasága

1. A Bérbeadó a közös használatra szolgáló területeket folyamatosan tisztán tartja, a kert karbantartását megszervezi.
2. A bérlemények tisztán tartása a Bérlok feladata.
3. A Bérloknak a háztartási szemetet az épületben és az udvaron – a Bérbeadó által megjelölt módon – kell a tároló helyre eljuttatnia, a Bérbeadónak onnan elszállíttatnia.
4. A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos!
5. A bérleményeket folyosóra szellőztetni tilos!
6. Évente 1 alkalommal, szükség szerint a Bérbeadó járványügyi szakemberrel vizsgálattja át az épületet, aki rendelkezhet a kártevőmentesítésről.
7. Nagymértékű rovarfertőzés esetén a Bérlo a lakásban, a Bérbeadó a közös helyiségekben rovarmentesítést köteles végeztetni, Amennyiben a Bérlo nem végezteti el a mentesítést, azt a Bérbeadó a Bérlo költségén elvégezteti, melyet a Bérlo tűrni köteles.
8. Az ingatlan területén a Bérlok számára bérleti szerződésben meghatározott parkolóhelyen saját tulajdonú gépjárműtárolásra engedélyt adhat. Az udvaron kialakított parkolóhelyek használata külön díj ellenében vehető igénybe. A parkolóhely iránti igényt a Bérlo a Gondnoknál kérelmezheti. A parkolóhellyel kapcsolatos igények bejelentésének módját és a díjakat a függelék tartalmazza.

10. Személy- és vagyon biztonság

A Nyugdíjasház lakóinak személy- és vagyon biztonsága érdekében a következő rendszerek működnek az intézményben:

1. A Bérelő a beköltözéssel egyidőben 2 db lakáskulcsot kap a Gondnoktól. A lakáskulcs másolata a Gondnok széfjében is elhelyezésre kerül. Amennyiben a Gondnoknál elhelyezett lakáskulcs használatra kerül, úgy arról jegyzőkönyv készül.
2. Javasolt, hogy a Bérelő a lakáskulcsot éjszakára ne hagyja a zárban.
3. A Bérelő a beköltözéssel egyidőben 2 db kapu és 2 db bejárati kulcsot kap. Az épület kapuját 20:00 órától, a bejárati ajtót 22:00 órától köteles minden Bérelő zárva tartani.
4. Amennyiben a bérelő a részére átadott valamely kulcsot elveszíti, tőle illetéktelenül eltulajdonítják, úgy köteles azt a Gondnoknak 1 munkanapon belül jelezni. Az épület bejárati ajtójához, kapujához, közösségi helyiségéhez tartozó kulcs elvesztése esetén köteles a zárcsere és valamennyi új kulcs másolásának költségét megtéríteni.
5. A bérelő csak a gondnok előzetes írásos engedélyével jogosult pótkulcs készíttetésére.
6. A Gondnoknak nem feladata az, hogy számon tartsa a Bérelő kinek ad kulcsot a Bérleményhez. A Gondnok nem vizsgálja azt, hogy a szomszédok egymás között milyen megállapodásokat kötnek egymás lakáskulcsainak a használatával, megőrzésével kapcsolatban.
7. A Gondnok értékőrzésre, azaz pl. készpénz, bankkártya, okmányok, ékszerek, egyéb értéktárgyak megőrzésére nem vállalkozhat.
8. Füst-, és tűzjelző rendszer került kiépítésre, mely minimális füstre is reagál. Felhívjuk lakóink figyelmét, hogy téves riasztás esetén a tűzoltóság kivonulási díját a tűzjelzést okozó bérelő köteles megtéríteni.

11. Költségek megfizetése

1. A Bérelő a lakhatásért az önkormányzat Rendeletében meghatározott mindenkori bérleti díjat, különszolgáltatási díjat valamint a bérleménnyel kapcsolatban felmerülő közüzemi és egyéb általa megrendelt szolgáltatások díját köteles megfizetni határidőben.
2. A Bérelő távolléte idejére is köteles a lakással kapcsolatos díjakat, így különösen a bérleti és különszolgáltatási díjat valamint felmerült rezsi költségeket megfizetni.
3. Az aktuális bérleti díjat a Bérbeadó határozza meg és azt a Gondnokon keresztül kihirdeti. A Gondnok az aktuális bérleti díjat jól látható helyre, a hirdető táblára kifüggeszti.
4. A Bérelő köteles a Gondnokot a lakrészbe engedni, hogy az a közüzemi órák állását leolvassa.
5. A bérleti díj/külo nszolgáltatási díj/közüzemi költségek fizetése átutalással vagy csekkkel történhet.
6. Amennyiben a bérleti díjat a Bérelő nem fizeti meg, úgy a bérleti szerződés felbontásra kerül.
7. A bérelő a közüzemi szolgáltatások után havi átalányt fizet. Az elszámolás negyedévente történik. Az órák leolvasása a tárgynegyedévet követő három munkanapon belül történik, és a tárgynegyedévet követő hónapban kerül elszámolásra.
8. A bérelő köteles ezen a napon az erre kijelölt személyt a bérleménybe beengedni.
9. Az átalány a beköltözést követően az első negyedévi tényleges fogyasztás alapján felülvizsgálatra kerül. Ezután a bérelő az év további részében köteles ezt az összeget fizetni. Az átalány összege a következő év januárjában módosítható.

12. Kártérítési kötelezettség

1. A Nyugdíjasház berendezési tárgyaiért, azok állagmegóvásaért a Bérlok és a Gondnok egyaránt felelősséggel tartoznak.
2. A Bérlo köteles a szándékos vagy súlyosan gondatlan károkozásból eredő - biztosítónál nem érvényesíthető - kárt megtéríteni.
3. A Gondnok jogosult az aggályosnak, balesetveszélyesnek ítélt helyzetre felhívni a Bérlok figyelmét.
4. A bérlo köteles a tulajdonában lévő ingóságokra biztosítási szerződést kötni, az önkormányzat biztosítása kizárólag az épületre terjed ki.

13. Állattartás

1. Az ingatlanon és a lakóépületben állatot (kutyát, macskát, stb.) tartani és etetni tilos!
2. A Látogatók által, a látogatás idejére behozott állatok pórázon tartandók, azok viselkedéséért az állat gazdája felelős.
3. Szállóvendég nem tarthat magánál állatot éjszakára.

14. Dohányzás

1. A Nyugdíjasház épületében dohányozni TILOS!

15. Veszélyeztető körülmények szabályozása

1. A Bérbeadó nem korlátozza a Nyugdíjasházba bevihető tárgyaknak a körét. Egyetlen kikötés, hogy azok a lakrészben kényelmesen elhelyezhetők legyenek a zsúfoltság mellőzésével, illetve a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően, a tűzvédelmi jelzőrendszer működését ne akadályozza.
2. A Bérlo a folyosón, közösségi helyiségekben nem tárolhat semmit (ennek egyetlen módja a Gondnokkal történő előzetes egyeztetés).
3. A testi épséget veszélyeztető tárgyak bevitele tilos. Ilyenek a lőfegyverek, szűrő- és vágó eszközök.

16. Adatkezelés, adatvédelem

1. A Nyugdíjasház Bérloiról a Bérbeadó nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza a Bérlo személyi adatait, valamint a Bérlo legközelebbi hozzátartozójának személyazonosító adatait.
2. A Bérlo a bérleti jogviszony kezdő napján írásban nyilatkozik, hogy személyes adatai nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul. Az adatkezelésre és az adatok védelmére a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény, valamint a 2016/679 EU rendelet a személyes adatok kezeléséről és védelméről (GDPR), figyelembe vételével történik.
3. A Bérlo nyilatkozik arról, hogy egészségügyi állapotával kapcsolatban ki(k) azok a személyek, aki(k)nek állapota változásáról felvilágosítás adható. A Gondnok a Bérlo által

megnevezett személyt tájékoztatja szükség esetén, ezzel tiszteletben tartva a Bérlődönrendelkezési jogát.

4. A Bérlődön kötelessége, hogy legközelebbi hozzátartozója vagy hozzátartozói nevét, lakcímét, telefonszámát és e-mail címét megadja a Gondnoknak, annak változása esetén arról 15 naptári napon belül tájékoztatást adjon.

17. Egészségügyi - szociális szolgáltatás

1. A Nyugdíjsházban a Bérlődön számára az egészségügyi szolgáltatás nem megoldott. Erre a célra a településen működő egészségügyi alapellátás nyújthat megoldást.
2. A Bérlődön egészségügyi vagy szociális problémáival fordulhat a Gondnokhoz, aki a Bólyi Szociális Központban működő ellátási formákról és azok elérhetőségéről ad tájékoztatást.
3. A Nyugdíjsház Bérlődön és lakói számára Bóly város területén elérhető és igénybevehető egészségügyi és szociális ellátások biztosítottak más, a településen élőkkel azonos feltételek mellett.
4. A szociális szolgáltatások igénybe vehetők a gondozási szükséglet megállapítása után. Az egyéni megállapodások alapján a Bérlődön igényelhet étkezést; házi segítségnyújtást, de a nappali ellátás programjain is részt vehet.

18. Látogató fogadása

1. A Bérlődön a Látogatókat saját lakásukban, a közös helyiségekben vagy az udvaron fogadhatják.
2. Látogató este 20:00 óráig tartózkodhatnak az épületben (kivéve családi, nemzeti, és egyházi ünnepek).
3. A Nyugdíjsházban életvitelszerűen csak a bejelentett Bérlődön lakhatnak. Előzetes Gondnoki engedéllyel lehetőség van arra, hogy a Bérlődön kifejezett kívánságára Látogatók a bérleményben éjszakázzanak. Vendégszoba, vendégek elhelyezésére alkalmas egyéb helyiség nem áll rendelkezésre.
4. A Szállóvendégre a házi rend minden pontja érvényes. Ennek tudomásul vételét az e célra rendszeresített nyomtatvány aláírásával jelzi.

19. Közösségi szabályok megértése és következményei

1. Közösségi szabályok megsértését követi el az a személy, aki:
 - a) zajos, veszekedő, békétlen vagy alkoholizáló életmódot folytat és ezzel a Bérlődön nyugalma, vagy az együttélés egyéb szabályait nem tartja be;
 - b) támadólag lép fel más Bérlődönvel, a Gondnokkal, a Bérbeadóval vagy a Nyugdíjsházban tartózkodó egyéb személyekkel szemben;
 - c) a gépjármű tárolására vonatkozó szabályokat megszegi;
 - d) állatot visz be a Nyugdíjsházba;
 - e) a televízió, rádió, háztartási gépek vagy egyéb gép rendellenes, illetve hangos használatával mások nyugalma zavarja.
 - f) épületben dohányzik
2. Közösségi szabályok visszatérő megsértése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés rendkívüli felmondására.

20. A bérlet megszűnése

1. A szerződés megszűnik, ha:
 - a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül,
 - c) a bérlő meghal és nincs lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
 - d) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a Bíróság megszünteti,
 - e) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
 - f) az arra jogosult felmondással, ill. rendkívüli felmondással,
 - g) a Rendelet 20.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak esetén,
 - h) bérlőt Magyarország területéről kiutasították
 - i) az Ltv-ben meghatározott esetekben.
2. Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
 - a) bérlő(k) a lakbért, különszolgáltatási díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
 - b) bérlő(k) a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - c) bérlő(k) vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránynos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, házirendet nem tartja be
 - d) bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - e) a házastársi illetőleg élettársi jogviszony megszűnik, és valamelyik fél a lakásból kiköltözik.
3. A bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban szükséges a bérbeadó birtokába adni.
4. A bérbeadó jogosult használati díjat felszámítani, amennyiben a bérlő a lakásból valamennyi ingóságát nem távolította el. A lakáshasználati díj mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal megegyező, a további hónapokban a bérleti díj kétszerese.

21. Záró rendelkezések

1. A Gondnok köteles a Házirendet a lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni.
2. A bérleti szerződés aláírásakor a hatályos házirend egy példánya átadásra kerül.
3. A házirendet Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult elfogadni és módosítani a mindenkori lakók előzetes véleményének kikérésével.
4. A módosított Házirend kifüggesztésre kerül, a lakókat a Bérlő köteles értesíteni a házirend változásáról.

A Házirendet Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. december 19. napján tartott testületi ülésén a 193/2023.(XII.19.) Határozatával fogadta el. Hatályos 2024. január 1. napjától.

Hárs József sk.

DÍJAK

1. A mindenkori belépési, bérleti és különszolgáltatási díjon felül a következő szolgáltatások az alábbi díjon vehető igénybe:

szolgáltatás megnevezése	bruttó díj
mosóhelyiség használata	2.000 Ft/hónap
parkolóhely bérlet	2.000 Ft/parkolóhely/hónap

A szolgáltatásokat a naptári hónap 1. napjával lehet igénybe venni és a naptári hónap utolsó napjával lehet lemondani a Gondnoknak átadott írásbeli bejelentés alapján a határidőt minimum 5 naptári nappal megelőzően.

A parkolóhely bérletére a rendelkezésre álló szabad parkolóhelyek esetében van lehetőség. A Bérbeadó további parkolóhely létesítését nem vállalja.

2. A bérleti díj a fűtés, használati melegvíz energia és a hulladékszolgáltatás közüzemi díját tartalmazza csak. Egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak külön díj ellenében vehetőek igénybe.
3. A különszolgáltatási díj tartalmazza a közös helyiségek takarításának, karbantartásának költségét.