

**Pálháza Város Önkormányzat képviselő-testületének
3/2014. (II. 13.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára
szolgáló helyiségek bérletéről**

Pálháza Város Önkormányzat képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lakástörvény) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed a Pálháza Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, azok bérlőire, használóira.

2. A lakások bérletének általános feltételei

2. §

- (1) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásra jelen rendeletben meghatározott feltételekkel lehet bérleti szerződést kötni.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Pálháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a mindenkori polgármestert bízta meg.

3. A lakások bérbeadásának jogcímei

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat

- a) szociális helyzet alapján
- b) pályázat útján
- c) szolgálati jelleggel
- d) városérdekből

lehet bérbe adni.

4. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

4. §

- (1) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázat útján történik.
- (2) A pályázati feltételeket jelen rendeletben foglaltakra figyelemmel Pálháza Város Önkormányzata írja ki.
- (3) A pályázatban a pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján valamint a helyben szokásos módon minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.

- (4) A szociális helyzet alapján bérbeadandó lakásra kiírt pályázatnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét és a bérbeadás időtartamát,
 - a lakbér összegét, megfizetésének módját, időpontját,
 - a lakás műszaki jellemzőit,
 - a lakás megtekintésére kijelölt időpontot
 - a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, az elbírálás határidejét,
 - Egyéb, a kiíró által lényegesnek tartottakat.
- (5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

5. §

- (1) Szociális helyzet alapján kiutalandó lakás bérlője az a pályázó lehet
- a) akinek vagy házastársának (élettárs), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében másik beköltözhető lakás nincs és
 - b) családjában az – együttköltöző közeli hozzátartozókat is beleértve – az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 600%-át, egyedül élő vagy nyugdíjas házaspár esetében 700%-át, és
 - c) családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 600-szorosát meghaladja, és
 - d) a bérbeadást megelőző öt éven belül
 - nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról térítés ellenében, vagy
 - beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.
- (2) A szociális helyzet alapján meghirdetett lakások pályázatainak elbírálásakor – amennyiben az (1) bekezdésben előírtaknak megfelel – a párházi lakosok előnyt élveznek.
- (3) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartamára vállalja minimum havi 10.000,- Ft összegű lakás-előtakarékossági szerződés megkötését és a bérleti jog fennállásának időtartama alatt a szerződésben foglaltak teljesítését. Vállalja továbbá, hogy a bérleti jog megszűnését követően lakásproblémáját vásárlással, vagy építkezéssel oldja meg.

6. §

- (1) Szociális helyzet alapján a lakást határozott időre, 4 évre lehet bérbe adni, mely kérelemre egy alkalommal meghosszabbítható. Ezen túlmenően a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítására csak különös méltánylást érdemlő esetben van lehetőség.
- (2) A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző Képviselő-testületi ülésen meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.
- (3) A rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést a lejárati napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül újabb határozott időtartamra kell meghosszabbítani.
- (4) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján már nem minősül rászoruló személynek, akkor részére a bérleti jogviszony folytatását nem lehet engedélyezni és másik lakást sem lehet felajánlani, a bérleti szerződés lejártá okán a lakás elhagyására kell felszólítani.

7. §

- (1) Az igénylő számára olyan szobaszámú bérlakás adható bérbe, mely a lakásigény mértékét nem haladja meg.
- (2) A lakásigény mértéke - az együtt lakó-és költöző személyek számától függően – a következő:
 - Egy személyig: egy lakószoba,
 - Két személyig: egy-két lakószoba,
 - Három személy esetében: másfél, kettő és fél lakószoba,
 - Négy személy esetében: kettő-három lakószoba,
 - Öt személy esetében: kettő és fél, három és fél lakószoba,
 - Hat személy esetében: három-négy lakószoba.

5. Lakások bérbeadása pályázat útján

8.§

- (1) Lakás nem szociális jelleggel történő bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázatban bármely személy részt vehet.
- (2) A pályázatot a Képviselő-testület határozott időre írja ki.
- (3) A pályázatban a pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a Pálházi képújságban minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.
- (4) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - A bérbeadás jogcímét, az ingatlan pontos címét és a bérbeadás időtartamát,
 - A bérlet időtartamát,
 - Az ingatlan műszaki jellemzőit,
 - A bér összegét, megfizetésének időpontját,
 - Az ingatlan megtekintésére kijelölt időpontot,
 - A pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
 - Egyéb, a Képviselő-testület által lényegesnek tartottakat.
- (5) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, az együttköltöző családtagokat.

6. A lakások bérbeadása városérdekből

9.§

- (1) Nem kell pályázati eljárást lefolytatni a városérdekből bérbe adott lakás esetén.
- (2) Városérdekből lakás a település gazdálkodó és szolgáltató egységeinél nélkülözhetetlen munkakört betöltő személyek, valamint rendvédelmi feladatot ellátó személy részére adható bérbe.
- (3) Lakás városérdekből történő bérbeadása a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.

7. Lakáscsere

10.§

A lakásbérlet jogának másik lakásbérleti vagy tulajdonjogára történő cseréjéhez a Polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges.

8. Jogcím nélküli lakáshasználat

11.§

A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével - amennyiben a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt – szociális alapon biztosított lakás esetén a lakásra megállapított lakbér 50%-kal növelt összege, egyéb esetekben kétszerese.

9. Albérlet

12.§

- (1) A lakás bérlője a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb egy évre kizárólag lakás céljára adhatja albérletbe a Polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával.
- (2) Az albérletbe adás iránti kérelemhez csatolni kell az írásbeli albérleti szerződést, és az albérlő írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az albérleti szerződés megszűnéskor a lakást 3 napon belül elhagyja.
- (3) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

10. Lakbér mértéke

13.§

A szociális bérlakások lakbérének mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

11. A helyiségbérlet szabályai

14.§

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) felett a tulajdonosi jogokat a Pálháza Város Önkormányzata gyakorolja.
- (2) Önkormányzati tulajdonban lévő üres helyiséget pályázat útján kell hasznosítani.

15.§

- (1) A helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza
 - a) az Önkormányzat nevét, címét,
 - b) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, területét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit,
 - c) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység meghatározását,
 - d) a bérbeadás időtartamát,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
 - f) a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontot,
 - g) a minimális bérleti díj összegét, emelésének módját és mértékét
 - h) a pályázat elbírálásának módját, határidejét, a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását.
- (2) A pályázat meghirdetésére a 6.§ (2) bekezdésében foglaltak irányadók.

16.§

- (1) Az írásban benyújtott pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, tevékenységének megnevezését,
 - b) kötetlen rendeltetés esetén a tervezett felhasználás célját,
 - c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról.
- (2) A pályázat elbírálása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be.

17.§

- (1) A pályázatot versenytárgyalás útján kell lebonyolítani, ahol a licit növekvő bérleti díjra irányul.
- (2) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja.

12. A helyiségek bérleti díja

18.§

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az 1. melléklet tartalmazza.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19.§

- (1) Ez a rendelet 2014. február 18-án lép hatályba
- (2) Hatályát veszti Pálháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2010. (XII.14.) önkormányzati rendelete.
- (3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástörvény rendelkezései irányadóak.

Lesovics Miklós
polgármester

Csató Szabolcs
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet 2014. február 13-án kihirdettem.

Csató Szabolcs
jegyző

A 3/2014. (II.13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

A szociális bérlakások (Pálháza, Dózsa Gy. út 48.) lakbérének mértéke: nettó 125,- Ft/m²/hó

Az Inkubátorház (Pálháza, Malom köz 1.) helyiségeinek bérleti díja: nettó 1500,- Ft/m²/hó