

**Pálháza Város Önkormányzat képviselő-testületének
1/2019. (I. 21.) 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 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) 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:

I. Fejezet

1. A rendelet hatálya

1.§

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

2. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

2. §

A bérbeadó az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján jogosult kezelni és nyilvántartani a bérleti jogviszonnyal összefüggő személyes adatokat, ezen belül a bérlő, bérlőtárs, az együttköltöző természetes személyek nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét, idejét, adószámát, lakcímét, valamint a foglalkoztatásával, munkaviszonyának keletkezésével, megszűnésével kapcsolatos adatokat a bérleti jogviszonyból származó jogok érvényesíthetőségének céljából és időpontjáig.

II. Fejezet

3. A lakások bérletének általános feltételei

3. §

- (1) A lakásokat kizárólag lakhatás céljára, határozott időre lehet bérbe adni.
- (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 Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a mindenkori polgármestert bízta meg.

4. A lakások bérbeadásának jogcímei

4. §

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat „Esély Otthon” pályázat keretében adja bérbe.

5. Lakások bérbeadása „Esély Otthon” pályázat keretében

5. §

- (1) A város népességmegtartó erejének javítása érdekében lakás „Esély Otthon” pályázat keretében biztosítható.
- (2) Az „Esély Otthon” pályázat keretében biztosított lakás bérlője 18-35 év közötti fiatal lehet.
- (3) Az Önkormányzat vezető tisztségviselői, az önkormányzati képviselő-testület tagjai, valamint az előbbiek Ptk. szerinti közeli hozzátartozói nem lehetnek beköltözők.
- (4) A bérlő a bérleti jogviszony idejére mentesül a lakbérfizetési kötelezettség alól, továbbá 25.400 Ft/hó rezsitámogatásban részesül.
- (5) Egy fiatal, vagy pár, illetve család legfeljebb két éven keresztül lehet lakója a bérleménynek.
- (6) A lakhatási lehetőség igénybevételének feltétele, hogy a beköltöző fiatal (vagy a család, pár legalább egyik tagja) foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezzen, vagy résztvevő legyen az „Esély Otthon” pályázat keretében szervezett alábbi tevékenységben:
 - a) A helyi gazdaságba való bekapcsolódást lehetővé tevő ismeretátadás.
 - b) Személyre szabott felkészítés a hazai és uniós pályázati programokban való részvételre.
- (7) A lakhatásban részesített fiatalok számára kötelező közösségi célú önkéntes tevékenység végzése a településen.
- (8) A bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a lakásba költözés időpontjától számított három napon belül ott állandó lakcímet létesít.

6. §

- (1) A lakások „Esély Otthon” pályázat keretében történő bérbeadása pályáztatás útján történik.
- (2) A pályázati feltételeket jelen rendeletben foglaltakra figyelemmel Pálháza Város Önkormányzata írja ki.
- (3) A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás az Önkormányzat hirdető felületein minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.
- (4) Az „Esély Otthon” pályázat keretében bérbeadandó lakásra kiírt pályázati felhívásnak a 5. §-ban meghatározott feltételeken túl tartalmaznia kell az alábbiakat:
 - a) a bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét, a bérbeadás kezdő időpontját,
 - b) a lakás műszaki jellemzőit,
 - c) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot,
 - d) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, az elbírálás határidejét,
 - e) 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.
- (6) A pályázatok elbírálása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
- (7) A Beköltöző fiatalok / párok/ családok kiválasztásánál a Képviselő-testület előnyben részesíti a 30. életévüket el nem érőket.

6. A lakásbérleti jogviszony

7. §

- (1) A lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület által nyertesnek nyilvánított pályázóval az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg a jelen rendeletben foglaltak szerint.
- (2) A bérleti szerződés 2 év határozott időre szól, annak meghosszabbítására nincs lehetőség.
- (3) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) a bérlő személyazonosító adatait,
 - b) a Képviselő-testületi határozat számát, mellyel a bérlő a lakás bérleti jogát megszerezte,
 - c) a bérlet időtartamát,
 - d) a lakás pontos adatait: cím, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,
 - e) a bérbeadó és a bérlő jogait, kötelezettségeit,
 - f) a lakbér mértékét,
 - g) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötési kötelezettséget,
 - h) a közüzemi díjak meg nem fizetésének következményeit,
 - i) a lakásba együttköltöző személyek számát,
 - j) azon rendelkezést, mely szerint a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétét a bérbeadónak bejelenteni,
 - k) azt, hogy a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente kétszer, illetőleg szükség szerint jogosult ellenőrizni,
 - l) a szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
 - m) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek ítélt kikötéseket,
- (4) A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyainak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

7. A felek jogai és kötelezettségei

8. §

A lakás rendeltetésszerű használatát valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó

- a) évenként legalább két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni, vagy
- b) nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés, adat alapján bármikor ellenőrizheti.

9. §

- (1) A bérlő a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolás (készpénzáttutalási megbízás vagy áttutalási bizonylat) Pálháza Közös Önkormányzati Hivatalba történő bemutatásával negyedévente (minden év március 15-ig, június 15-ig, október 15-ig és december 15-ig) bizonyítani köteles, hogy közüzemi díjtartozása nem áll fenn.
- (2) Az igazolási kötelezettség és a közüzemi tartozás rendezésének – bérbeadó felszólítása ellenére történő – elmulasztása a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettség lényeges megszegésének, ezáltal rendkívüli felmondási oknak minősül.

10. §

A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondását vonja maga után.

11. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

- (2) A bérlő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát előzetesen írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak, és a bejelentésben köteles megjelölni a kapcsolattartás módját, elérhetőségét.
- (3) A két hónapot meghaladó indokolt távollét esetei különösen
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) tanulmányok folytatása.Ezeket a bérlő hitelt érdemlő módon igazolni köteles.
- (4) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a bérlő indokolatlanul, két hónapnál hosszabb ideje nem lakik életvitelszerűen a lakásban, ez a tény a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettség megszegésének, ezáltal rendkívüli felmondási oknak minősül.

12. §

Bérlő köteles gondoskodni a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról, kaszálásáról, az odatelepített növényzet gondozásáról.

8. A bérlőtársi jogviszony

13. §

- (1) Házastársak (élettársak) részére, írásbeli kérelmük alapján bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni.
- (2) Ha a házastársi (élettársi) életközösség a bérbeadás után keletkezik, a bérlőtársi jogviszony a lakásbérleti szerződés módosításával az (1) bekezdésben meghatározott esetben jöhet létre.
- (3) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogukat együttesen gyakorolhatják, kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

9. A bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

14. §

- (1) A bérlő a bérleti szerződés megkötését követően a testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 21. § (2) bekezdésében meghatározottakon kívül más személyt a bérleménybe kizárólag a polgármester írásbeli hozzájárulásával és mérlegelése alapján fogadhat be.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő a kedvezményezettel közösen kérheti a polgármestertől.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

10. A lakáscsere szabályai

15. §

- (1) Önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogát kizárólag másik önkormányzati lakás bérleti jogára lehet cserélni.
- (2) A lakáscsere érvényességéhez a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- (3) A polgármester az írásbeli hozzájárulását akkor adja ki, ha
 - a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,

- b) ha a cserelakásokra a bérbeadó és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle tartozás nem áll fenn,
 - c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.
- (4) A lakáscsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.

11. A bérleti jogviszony megszűnése

16. §

- (1) A bérleti jogviszony megszűnik a lakástörvény 23. § (1)-(2) bekezdése alapján.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás tisztasági festéséről a bérbeadó gondoskodik.

12. A bérleti jogviszony felmondása

17. §

- (1) A lakásbérleti szerződés felmondással az alábbi esetekben szűnik meg:
 - a) a lakástörvény 25. § (3) bekezdése alapján a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt,
 - b) a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:348. § (1)-(2) bekezdései alapján, ha a bérlő vagy a vele együttlakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.
- (2) A bérleti szerződés felmondását vonja maga után:
 - a) a bérlő két hónapot meghaladó távolléte bejelentésének elmulasztása,
 - b) a bérlakás engedély nélküli cseréje,
 - c) engedély nélküli befogadás
 - d) a bérlakás albérletbe adása,
 - e) közüzemi tartozás rendezésének bérbeadó felszólítása ellenére történő elmulasztása.

III. Fejezet

13. A helyiségbérlet szabályai

18.§

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

19.§

- (1) A helyiség hasznosítására irányuló pályázati felhívás tartalmazza
 - a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, területét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit,
 - b) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység meghatározását,
 - c) a bérbeadás időtartamát,
 - d) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,

- e) a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontot,
 - f) a minimális bérleti díj összegét, emelésének módját és mértékét,
 - g) a pályázat elbírálásának módját, határidejét.
- (2) A pályázati felhívás meghirdetésére az 6.§ (3) bekezdésében foglaltak irányadók.

20.§

- (1) Az írásban benyújtott pályázatnak 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.

14. A helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés

21. §

- (1) A bérleti szerződést a nyertes pályázóval az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg.
- (2) Az Önkormányzat a helyiséget a pályázati felhívásban megjelölt időtartamra, de legfeljebb öt év határozott időtartamra adja bérbe, melyet a szerződésben meghatározott feltételek teljesítése esetén a polgármester kérelemre a bérlő által megjelölt időpontig, de legfeljebb 5 évvel meghosszabbít.

22. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő adatait, cég esetén a cég azonosítására szolgáló adatokat, magánszemély esetén a személyazonosító adatokat,
- b) a helyiség bérletére vonatkozó szerződés kezdő és lejáratí időpontját,
- c) a helyiség pontos adatait: cím, alapterület,
- d) a bérbeadó és bérlő jogait, kötelezettségeit,
- e) a helyiség bérleti díjának összegét, megfizetésének módját, határidejét, emelésének módját, mértékét,
- f) a bérleti díj meg nem fizetésének következményeit,
- g) a szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, egyéb a bérbeadó által lényegesnek ítélt kikötéseket,
- h) mellékletként a helyiségleltárt.

15. A felek jogai, kötelezettségei

23. §

- (1) A helyiség bérletének időtartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakról.
- (2) A bérlet tartama alatt a bérlő gondoskodik:
- a) a bérelt helyiség rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, takarításáról,
 - b) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről,
 - c) az általa kizárólagosan használt, illetve üzembn tartott berendezések karbantartásáról.

16. A helyiség albérletbe adása, bérleti jogának átruházása, cseréje

24. §

- (1) A bérlő a helyiséget albérletbe nem adhatja, a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogának cseréjéhez köteles a polgármester hozzájárulását kérni.
- (3) A polgármester az írásbeli hozzájárulását akkor adja ki, ha:
 - a) a helyiségre vonatkozó cserét mindkét fél kezdeményezte,
 - b) a helyiségre vonatkozóan a kérelmezőknek a bérbeadó felé semmiféle tartozása nem áll fenn,
 - c) a helyiségekben olyan tevékenységet folytatnak, mely nem ellentétes a helyiségek hasznosítási céljaival,
 - d) a rendeletben meghatározott feltételeket teljesítik.
- (4) A helyiségcsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.

17. A helyiségek bérleti díja

25.§

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület egyedi határozattal állapítja meg.

26. §

A jogcím nélküli helyiséghasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a korábbi bérleti díjnak megfelelő összeget köteles helyiséghasználati díjként megfizetni.

18. A helyiség bérleti jogának megszűnése

27. §

A bérleti szerződés megszűnik:

- a) a lakástörvény 23. § (1)-(2) bekezdései szerint,
- b) a lakástörvény 39. §-a szerint.

19. A bérleti szerződés felmondása

28. §

A bérleti szerződés a következő esetekben szüntethető meg felmondással:

- a) a lakástörvény 25. § (1) bekezdése alapján bérleti díj nem fizetése esetén,
- b) a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése alapján a bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén,
- c) a 23. § (2) bekezdés a)-c) pontjaiban foglaltak elmulasztása esetén,
- d) a bérlő a helyiség bérleti jogát
 - da) a polgármester hozzájárulása nélkül elcseréli,
 - db) átruházza,
- e) a bérlő
 - ea) a helyiséget albérletbe adja,
 - eb) más személyt a polgármester hozzájárulása nélkül a helyiségbe befogad.

20. Eseti bérbeadás szabályai

29. §

- (1) Eseti bérbeadás az egybefüggően 30 napot meg nem haladó, illetve meghatározott napokra, órákra történő bérbeadás.
- (2) A Térségi Művelődési Ház helyiségei eseti bérbeadásának díjairól a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.
- (3) Az igénylő a helyiség eseti bérlésére vonatkozó kérelmét legalább 5 nappal az igénybevétel tervezett időpontját megelőzően köteles írásban vagy szóban a polgármesternél előterjeszteni.
- (4) Az igénylő a bérleti díjat a bérbeadó által kibocsátott számla ellenében fizeti meg.

Záró rendelkezések

30.§

Ez a rendelet 2019. január 22.-én lép hatályba.



Szebeni Endre
polgármester



Csató Szabolcs
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet 2019. január 21.-én kihirdettem.



Csató Szabolcs
jegyző

