

ELŐTERJESZTÉS

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismeretes az önkormányzatnak szándékában áll a több éve üresen álló, Pálháza, Dózsa György út 48/4. szám alatti önkormányzati lakás hasznosítása.

A lakás a jelenleg hatályos rendelőnk szerint városérdekből, szolgálati jelleggel adható bérbe. Tekintettel arra azonban, hogy közintézményeinknél valamennyi álláshely betöltött és nincs igény a lakás szolgálati jelleggel történő bérlésére, az állagmegóvás, a ráfordítások megtérülése és nem utolsósorban bevételszerzés céljából célszerűnek mutatkozik a lakás piaci alapon történő bérbeadása.

A rendeletbe beépítésre kerültek továbbá a Kormányhivatal által céll ellenőrzés eredményeképp megfogalmazott javaslatok.

Az előző testületi ülésen ismertetésre került a fentiek szerint átdolgozott rendelet tervezete, melynek véleményeztetését a lakástörvényben megnevezett érdekképviselői szervezettel - az önkormányzat honlapján közzétett hirdetmény útján - lefolytattuk. Észrevétel, vélemény a tervezettel kapcsolatosan nem érkezett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet alkossa meg a módosításokkal egybefoglalt rendeletet, hogy annak hatályba lépését követően a lakás bérlésére vonatkozó pályázati felhívást közzé tehessek.

Pálháza, 2025. 10. 28.

Csató Szabolcs sk.
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet tervezetéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) 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.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

Társadalmi hatása: az önkormányzati lakások bérbevételére a társadalom szélesebb körének nyílik lehetősége.

Gazdasági hatása: az önkormányzat a meglévő lakásállományát hatékonyabban fenn tudja tartani, a bérleti díjból származó bevételek csökkentik a ráfordítások költségeit, lehetőséget nyújtanak azok korszerűsítésére.

Költségvetési hatása: A rendelet megalkotásával várhatóan kis mértékben, de növekedni fog az önkormányzat költségvetési bevétele, mely az önkormányzat gazdálkodását segíti.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendelet megalkotását követően valamennyi önkormányzati ingatlan hasznosításra kerülhet, a jelenleg üresen álló lakás bérbeadása után annak környezetét a bérlő köteles rendben és tisztán tartani, mely hozzájárul a pozitív településképhez. Egészségügyi következménnyel nem számolunk.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet megalkotása az adminisztratív terheket jelentősen nem befolyásolja.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A városi rangú települések a lakástörvény értelmében kötelesek a lakások és helyiségek bérletére vonatkozóan önkormányzati rendeletet alkotni.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

Pálháza, 2025.10.28.

Csató Szabolcs sk.
jegyző

Pálháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

[1] Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérleti viszonyainak rendezésére, a bérleti jogviszony létrejöttére, a bérlők és bérbeadó jogaira és kötelezettségeire, a bérleti díjra vonatkozóan új, a jogszabályi követelményeknek megfelelő rendelet megalkotása szükséges.

[2] Pálháza Város Önkormányzatának képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra 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 együtt költöző 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.

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 bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a mindenkorai polgármestert bízta meg.

(5) A lakást pályázat útján meg kell hirdetni.

(6) A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.

4. A lakásbérleti szerződéskötés szabályai

4. §

(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 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, megfizetésének határidejét,
- g) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötési kötelezettséget,
- h) a lakbér és a közüzemi díjak meg nem fizetésének következményeit,
- i) a lakásba együtt költöző 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 tartott kikötéseket.

(3) Nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve

- a) a pályázat benyújtását megelőzően bármikor, önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya alatt a bérlakással kapcsolatosan hátralékot halmozott fel és bérleti jogviszonya emiatt került megszüntetésre,
- b) önkormányzati bérlakásra korábban benyújtott pályázatában bizonyítottan megtevesztő, félrevezető adatokat közölt,
- c) az önkormányzattal szemben bármilyen tartozása van.

(4) A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyainak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

5. A lakások bérbeadásának jogcímei

5. §

(1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő 1. mellékletben szereplő lakásokat „Esély Otthon” pályázat keretében adja bérbe. A bérbeadás feltételeit Pálháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Esély otthon lakhatási és ösztönző támogatásról, valamint a jogosítvány szerzési hozzájárulásról szóló 12/2020.(VIII.11.) önkormányzati rendelete szabályozza.

(2) Az Önkormányzat a Pálháza, Dózsa György út 48/4. szám alatti 67 m² alapterületű, összkomfortos lakást piaci alapon adja bérbe.

(3) Amennyiben a 5. § (2) bekezdésében szereplő lakás üresen áll, az a Képviselő-testület döntése alapján szociális helyzet alapján is bérbeadható.

6. Lakás bérbeadása Esély otthon pályázat keretében

6. §

(1) A város népesség megtartó erejének megtartása, javítása a szakember ellátottság folyamatos biztosítása érdekében bérlemény „Esély Otthon” pályázat keretében biztosítható.

(2) Az „Esély Otthon” pályázat keretében biztosított bérlemény bérlője 18-35 év közötti fiatal lehet.

(3) Az Önkormányzat vezető tisztségviselői, önkormányzati képviselő-testület tagjai, valamint az előbbiek Ptk. szerinti közeli hozzátartozói nem lehetnek beköltözők

(4) A bérlő az általa használt bérlemény rezsiköltségének megfizetésére köteles, lakbérfizetési kötelezettség nélkül.

(5) Egy fiatal, vagy pár, illetve család legfeljebb két éven keresztül lehet lakója a bérleménynek.

(6) A Képviselő-testület az „Esély Otthon” pályázat keretében történő hasznosítás elbírálását tartalmi és alaki követelményekkel rendelkező kérelem előzetes benyújtásához köti.

(7) A lakhatási lehetőség igénybevételének feltétele, hogy a beköltöző fiatal (vagy a család, pár legalább egyik tagja) foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezzen.

(8) A lakhatásban részesített fiatal számára kötelező közösségi célú önkéntes tevékenység végzése a településen.

(9) A bérlőnek kötelezettséget kell vállalni arra, hogy a lakásba költözés időpontjától számított három napon belül ott állandó lakcímet létesít.

(10) A kérelmek elbírálása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

7. Lakás bérbeadása piaci alapon

7. §

(1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) A bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét, és a bérbeadás időtartamát,
- b) a lakás műszaki jellemzőit,
- c) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- d) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, elbírálásának határidejét,
- f) egyéb, a kiíró által lényegesnek ítélt információkat

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, dokumentumokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait, és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

- (4) Érvénytelen a pályázat, amennyiben:
- a) a beadásra megadott határidő után nyújtották be,
 - b) hiányos,
 - c) valótlan adatokat tartalmaz.

(5) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérbeadás időtartama 2 év határozott idő, mely a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése esetén kérelemre meghosszabbítható.

8. Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

8. §

- (1) Szociális helyzet alapján a lakást pályázat útján kell meghirdetni.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell a 7. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a pályázni jogosultak körét a 8. § (6) bekezdése alapján
- (3) A pályázat benyújtására a 7. § (3) bekezdésében foglaltak irányadók.
- (4) Érvénytelen a pályázat a rendelet 7. § (4) bekezdése szerint, továbbá ha a pályázat benyújtója nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak.
- (5) A lakást szociális jelleggel egy év határozott időre lehet bérbe adni.
- (6) Szociális helyzet alapján kiutalandó lakás bérlője az a pályázó lehet.
- a) akinek, vagy házastársának, élettársának, illetve a vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában nincs másik beköltözhető lakás, és
 - b) családjában - az együtt költöző hozzátartozókat is beleértve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkorai összegének 400 %-át, egyedül élő vagy nyugdíjas házaspár esetében 500 %-át.

9. Lakbér

9. §

- (1) A piaci alapon bérbeadott lakás havi lakbérének mértéke bruttó 900 Ft/ m2.
- (2) A szociális alapon bérbeadott lakás havi lakbérének mértéke bruttó 450 Ft/m2.
- (3) A rezsiköltségek megfizetése mind a piaci alapon, mind a szociális alapon bérbeadott lakás esetében a bérlőt terheli.
- (4) A Képviselő-testület a megállapított lakbért – értékállóságának megőrzése érdekében – minden évben felülvizsgálja, és indokolt esetben a hivatalosan közzétett inflációs adat mértékével megemeli.

10. Lakáshasználati díj

10. §

- (1) A jogcím nélküli lakáshasználó – amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt -a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakástörvény 20. § (1) bekezdésében meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(2) Két hónap elteltével a szociális alapon biztosított lakás esetén a korábban megállapított lakbér 100 %-kal növelt összegét, piaci alapon bérbeadott lakás esetén a korábbi lakbér háromszorosát köteles lakáshasználati díjként megfizetni.

11. A felek jogai és kötelezettségei

11. §

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.

12. §

(1) A bérlő a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolás (késpénzáttutalási megbízás vagy átutalási 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.

13. §

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

14. §

(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.

15. §

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

12. A bérlőtársi jogviszony

16. §

- (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.

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

17. §

- (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 kedvezményezettrel közösen kérheti a polgármestertől.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

14. A lakáscsere szabályai

18. §

- (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.

15. A bérleti jogviszony megszűnése

19. §

- (1) A bérleti jogviszony megszűnik a lakástörvény 23. § (1)-(2) bekezdése alapján.

(2) A bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlő a lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás tisztasági festéséről a bérbeadó gondoskodik.

16. A bérleti jogviszony felmondása

20. §

(1) A lakásbérleti szerződés felmondással az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a lakástörvény 25. § (3) bekezdése alapján a bérlő vagy a vele együtt lakó 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 együtt lakó 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.

17. A helyiségbérlet szabályai

21. §

(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.

22. §

(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 3. § (6) bekezdésében foglaltak irányadók.

23. §

(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.

18. A helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés

24. §

(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.

25. §

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 lejárati 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.

19. A felek jogai, kötelezettségei

26. §

(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 üzemben tartott berendezések karbantartásáról.

27. §

(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.

20. A helyiségek bérleti díja

28. §

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

29. §

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

21. A helyiség bérleti jogának megszűnése

30. §

A bérleti szerződés megszűnik:

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

22. A bérleti szerződés felmondása

31. §

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 bérlet terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén,
- c) a 23. § (2) bekezdés a)-c) pontjaiban foglaltak elmulasztása esetén,
- d) a bérlet a helyiség bérleti jogát
 - da) a polgármester hozzájárulása nélkül elcseréli,
 - db) átruházza,
- e) a bérlet
 - ea) a helyiséget albérletbe adja,
 - eb) más személyt a polgármester hozzájárulása nélkül a helyiségbe befogad.

23. Eseti bérbeadás szabályai

32. §

(1) Eseti bérbeadás az egybefüggően 30 napot meg nem haladó, illetve meghatározott napokra, órákra történő bérbeadás.

(2) A Pálháza Községi Tér (3994 Pálháza, Dózsa György út 151.) 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.

24. Záró rendelkezések

33. §

Ez a rendelet 2025. november 4-én lép hatályba.

34. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/2019(I.21.) önkormányzati rendelet.

Betónia Béla
polgármester

Csató Szabolcs
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet 2025. október 30. napján kihirdettem.

Csató Szabolcs
jegyző

1. melléklet a 11/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

Esély otthon pályázat keretében bérbeadható lakások

	A	B	C
1	3994 Pálháza, Dózsa György út 48/1.	79 m2	összkomfortos
2	3994 Pálháza, Dózsa György út 48/2.	77 m2	összkomfortos
3	3994 Pálháza, Dózsa György út 48/3.	67 m2	összkomfortos
4	3994 Pálháza, Dózsa György út 48/5.	97 m2	összkomfortos

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja, hogy a képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet felülvizsgálatát követően, a minél hatékonyabb ingatlangazdálkodás megvalósítása érdekében, a lakások bérbeadására vonatkozó szabályozást a célszerűség, jogszerűség, gazdaságosság elveinek szem előtt tartása mellett a tényleges helyi viszonyokhoz igazítsa.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi és személyi hatályát rögzíti.

A 2. §-hoz

A bérbeadó adatkezelésre vonatkozó jogosultságát, és annak kereteit tartalmazza a bérleti jogviszonnyal összefüggésben.

A 3. §-hoz

A lakások bérletére vonatkozó általános feltételeket tartalmazza.

A 4. §-hoz

A lakásbérleti szerződéskötés szabályait, a szerződés tartalmi követelményeit írja elő.

Az 5. §-hoz

A lakások bérbeadásának jogcímeit tartalmazza, beemelve a rendeletbe a piaci alapon történő bérbeadást, fenntartva a szociális alapon történő bérbeadás lehetőségét.

A 6. §-hoz

Az Esély otthon pályázat keretében hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó feltételeket rögzíti.

A 7. §-hoz

A piaci alapon történő bérbeadást szabályozza.

A 8. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit tartalmazza.

A 9. §-hoz

A lakbér mértékét szabályozza.

A 10. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő díjfizetési kötelezettséget és annak mértékét írja elő.

A 11–15. §-hoz

A bérbeadó, bérlő jogait és kötelezettségeit rögzíti a lakásbérleti jogviszony vonatkozásában.

A 16. §-hoz

A bérlőtársi jogviszonyra vonatkozó szabályokat tartalmazza

A 17. §-hoz

A bérlő által befogadható személyek körét, a befogadás szabályait rögzíti.

A 18. §-hoz

A lakáscserére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 19. §-hoz

A bérleti jogviszony megszűnésének eseteit szabályozza.

A 20. §-hoz

A bérleti jogviszony felmondására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 21. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlésével, pályáztatásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A 22–24. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlésével, pályáztatásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A 25. §-hoz

A helyiségbérleti szerződés tartalmi elemeit rögzíti.

A 26. §-hoz és a 27. §-hoz

A felek jogait, kötelezettségeit tartalmazza a helyiségbérleti jogviszonnyal összefüggésben.

A 28. §-hoz és a 29. §-hoz

A helyiségek bérleti és helyiséghasználati díjára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 30. §-hoz és a 31. §-hoz

A helyiségbérleti szerződés megszűnésének és megszüntetésének feltételeit tartalmazza.

A 32. §-hoz

Az eseti bérbeadásra vonatkozó szabályozást tartalmaz.

A 33. §-hoz és a 34. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

Az 1. melléklethez

Az Esély otthon pályázat keretében bérbeadható lakásokat tartalmazza.