

**Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
19/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelete**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásáról

(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

(A szöveg hatályos: 2019. január 1-jétől)

*(Módosították: 15/2009. (X. 30.), 22/2010.(XII.23.), 18/2011. (XI. 25.), 24/2012. (XI. 30.),
34/2013. (XII. 20.), 19/2014. (X. 30.), 22/2014. (XI. 27.), 4/2015. (II. 26.), 31/2015. (XI. 26.),
26/2016. (XII. 5.), 23/2017. (XI. 30.), 14/2018. (XI.29.) önkormányzati rendeletek)*

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében felsorolt felhatalmazó rendelkezések szerint, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról, valamint a helyiségek bérbeadásáról az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban szabályozza:

- a lakás bérbeadásának feltételeit
- a lakbér mértékére vonatkozó szabályokat, és a lakáshasználati díj emelésének mértékét, feltételeit,
- a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit,
- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével kapcsolatos szabályokat,
- a lakásértékesítés feltételeit,
- a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezéseket.

(2) A bérbeadói feladatokat a Képviselő-testület saját hatáskörében látja el.

2. § (1) A rendelet hatálya Pusztaszabolcs Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre terjed ki.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ltv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

I.

A lakás bérbeadásának szabályai

3. § (1) Az önkormányzati lakások nem szociális bérlakásként, szolgálati jelleggel adhatók bérbe.

(2) Önkormányzati lakás a (4) bekezdés kivételével, olyan kérelmező részére adható bérbe, aki önkormányzati tulajdonban, fenntartásban lévő intézménynél munkaviszonyban áll, és a településen nem rendelkezik beköltözhető lakással.

(3) Az önkormányzati lakás a munkaviszony fennállásának időtartamára, de legfeljebb 10 évre adható bérbe. A jogviszony megszűnése után a bérlő másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt.

(4) Ha az önkormányzati lakás bérlőjének kijelölésére megállapodás meghatározott szervezet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel, és feltételekkel kell szerződést kötni.

(5) A Képviselő-testület a lakásbérleti jogviszony időtartamára vonatkozóan a bérlő kérelmére, munkaviszonyának fennállásáig, a (3) bekezdéstől eltérően is dönthet.

(6) Önkormányzati lakást, vagy annak egy részét a bérlő albérletbe nem adhatja.

(7) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

A felek jogai és kötelezettségei

4. § (1) A bérbeadó jogaira és kötelezettségeire vonatkozóan a Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a bérlakáshoz tartozó földterület valamint az ingatlan előtt húzódó járda- és árok rendszeres gondozásáról, gyommentesítéséről.

(3) A lakás és berendezései, valamint a határoló falak síkján belüli szerelvényeinek, burkolatainak, nyílászáróinak karbantartása, felújítása a bérlő kötelezettsége.

(4) A bérlő a lakást saját költségére, és csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át. Bérbeadó a hozzájárulásban kikötheti a bérleti jogviszony megszűnése esetére, az eredeti állapot helyreállítását.

A lakbér

5. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díját a lakás komfortfokozata alapján, költségelven úgy kell meghatározni, a kötelezettségeket úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakásberendezéssel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(2) A lakás rossz műszaki állapotát 20%-os csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a bérleti díj vonatkozásában.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott rossz műszaki állapotot szakember bevonásával állapítja meg a Képviselő-testület.

(4) A bérlőt terheli a rezsiköltségek megfizetése. A rezsiköltség körébe tartozik: az áram, a gáz, a víz, a csatorna díja, a kéményseprési és a szemétszállítási szolgáltatás igénybevételi díja, valamint a társasház közös költsége.

(5) Az érvényes bérleti díjakat a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A lakáshasználati díj

6. § (1) A lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) Az önkormányzati lakás használati díját emelni kell a következő mértékben és feltételek teljesülésekor:

- a lakbér 50 %-ával, ha a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap eltelt,
- a lakbér 100 %-ával, ha a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap eltelt.

A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

7. § (1) A bérlő az önkormányzati lakásba – a 9.§-ban meghatározottakon kívül – más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy elutasításáról a bérlő kérelmére, a kérelem benyújtását követő képviselő-testületi ülésen dönt.

8. § A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja

- házastársát,
- gyermekét,
- a befogadott gyermekének gyermekét, valamint
- a szülőjét.

A szerződés megszűnése, megszüntetése

9. § (1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a bérlő munkaviszonya megszűnik,
- b) a határozott idő eltelik,
- c) az arra jogosult felmond,
- d) a bérlő meghal,
- e) a lakás megsemmisül.

(2) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel is megszüntethetik.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő cserelakásra, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

Lakásértékesítés

10. § Önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére vonatkozó kérelemről, valamint az értékesítésből származó bevétel felhasználásáról a Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján dönt.

II.

Helyiség bérbeadásának feltételei

11. § (1) A rendelet 2. mellékletének 1-6. pontjában felsorolt, önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek, nem szociális alapon pályázat útján a 3. mellékletben foglalt eljárás szerint adhatók bérbe.

(2) A bérbeadás írásbeli bérleti szerződéssel történhet.

(3) A bérleti szerződésben rögzíteni kell:

- a helyiség átadásával,
- rendeltetésszerű használatával,
- karbantartásával, felújításával,
- a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira vonatkozó szabályokat.

(4) A bérlő a bérelt helyiséget nem adhatja bérbe, a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

(5) A helyiségbér összegét a Képviselő-testület az ingatlan településen belüli helyének, és műszaki állapotának függvényében, határozattal állapítja meg.

(6) A Pusztaszabolcs, Kollégium (kastély) külterület 049. hrsz. Szabolcs puszta 3. szám alatti ingatlan bérbeadása, hasznosítása kizárólag egészségügyi, oktatási, kulturális és turisztikai célból, valamint közösségi rendezvény szervezése céljából történhet. A 2. mellékletben szereplő ezen ingatlan bérbeadásánál a 3 hónapot meg nem haladó bérleti szerződés esetén a polgármester dönt.

Helyiség értékesítése

12. § Önkormányzati tulajdonú helyiség értékesítésére vonatkozó kérelemről a Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján dönt.

III.

Egyéb rendelkezések

13. § (1) Ez a rendelet 2009. január 1-jén lép hatályba. A hatálybalépéssel egyidejűleg a lakásrendelet hatályon kívül helyezéséről és az önkormányzati lakások bérleti díjának meghatározásáról szóló 18/2001. (VIII.31.) Kt. számú rendelet, valamint az azt módosító 4/2002. (III.1.), 5/2007. (II.23.), 20/2007. (X.26.) Kt. számú rendeletek hatályukat veszítik.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző intézkedik.

Csányi Kálmán s. k.
polgármester

dr. Nagy Éva s. k.
jegyző

*1. melléklet a 19/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez***Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díja**

komfortos lakás	296,- Ft/m ² /hó+Áfa
összkomfortos lakás	337,- Ft/m ² /hó+ Áfa

2. melléklet a 19/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez**Az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadható helyiségek**

1. Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. I. sz. üzlet	44 m ²
2. Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. II. sz. üzlet	57 m ²
3. Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. III. sz. üzlet	69 m ²
4. Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. IV. sz. üzlet	33 m ²
5. Pusztaszabolcs, Szent István u. 28. sz. alatti üzlet	65 m ²
6. Pusztaszabolcs, Adonyi u. 51. sz. alatti orvosi rendelő/üzlet	52 m ²
7. Pusztaszabolcs, Kollégium (kastély)külterület 049. hrsz. Szabolcs puszta 3.	524 m ²

3. melléklet a 19/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete bérbeadásra meghirdeti az Önkormányzat tulajdonát képező

2490 Pusztaszabolcs,üzletet

az alábbiak szerint:

Helyiség címe	Területe (m²)	Megnevezése	Bérbeadás időtartama	Jelenlegi Bérleti díj Ft/m²/hó+ÁFA
----------------------	---------------------------------	--------------------	-----------------------------	--

Az Önkormányzat azon pályázókkal, akiknek az Önkormányzattal szemben lejárt tartozásuk áll fenn, nem köt bérleti szerződést. Ezt a tényt a Képviselő-testület Pusztaszabolcs Város Jegyzője útján ellenőrzi.

A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése és a feltételek biztosítása Bérelő feladata és költsége.

1. A helyiség használatára vonatkozó egyéb kikötések:

- A belső átalakítási munkák kizárólag a tulajdonos engedélyével történhetnek.
- A bérleti jog megszűnése után kártalanítás nem igényelhető.

2. A pályázati felhívás közzététele: 201.....

3. A pályázatok benyújtásának határideje: 201.....

A Pályázat beadásának helye: személyesen a Pusztaszabolcsi Polgármesteri Hivatal (2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.) Titkárságán

4. A pályázatra jogosultak köre: jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok, vagy magánszemélyek.

5. A pályázatra vonatkozó formai és tartalmi kikötések:

A pályázatot **zárt borítékban**, írásban kell benyújtani.

A pályázatnak tartalmaznia kell: pályázó neve, laccíme, telefonszám, egyéb elérhetőség, használat célja,

A bérleti díj mértékére ajánlatot kell tenni, mely nem lehet kevesebb, mint a fenti táblázat „Jelenlegi Bérleti díj” megnevezésű oszlopában megjelölt összeg.

A bérleti díjat minden évben a Képviselő-testület felülvizsgálja. Amennyiben a Képviselő-testület által meghatározott díj - a felülvizsgálatot követően - nem éri el a nyertes pályázó ajánlatában szereplő árat, úgy továbbra is a pályázó ajánlatában szereplő ár az irányadó a helyiség bérbeadása tekintetében.

A borítékra rá kell írni: „**helyiségbérlet pályázat**”.

6. Pályázatok elbírálásának határideje, módja: A kiírt határidőre beérkezett pályázatokról Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a következő rendes zárt ülésén dönt.

A bérleti jogviszony kezdete leghamarabb:

Amennyiben a pályázat tárgyát képező üzlet bérleti jogára azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a Bérbeadó licitárgyalást tart. A licitárgyalást a Pénzügyi Bizottság folytatja le. A Bizottság a beérkezett pályázatok felbontása után, ismerteti a pályázókkal az ajánlatokat, akik ezt követően zárt borítékban ismételt ajánlatot tehetnek. A licitárgyalást követően a Bérbeadó a legmagasabb bérleti díjra vonatkozó ajánlatot tevő pályázóval köt szerződést. Amennyiben a licitárgyalás lebonyolítását követően is a pályázók azonos összegű bérleti díjat kínálnak, úgy előnyt élvez az a pályázó, aki olyan szolgáltatást kíván az üzletben végezni, amely jelenleg nem biztosított a településen üzletben elérhető formában.

Bérbeadó a bérleti szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázat kiírása nem jelent konkrét szerződéskötési ajánlatot.

A pályázati kiírásban szereplő helyiség előzetes időpont egyeztetést követően megtekinthető.”