



ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület
2014. év augusztus hónap 07 napi ülésére

Szám: 21-2/2014
Tárgy: Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2014. (VI.20.) önkormányzati rendeletének módosítása az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről

Melléklet: 2 db

Előterjesztő: Dr. Tar György ügyvezető igazgató
Készítette: Dr. Tar György ügyvezető igazgató Váci Városfejlesztő Kft.
Előadó: Jászai Péter gazdasági igazgató

Terjedelem: 43 oldal

Döntéshozatal módja: nyílt ülés - Möt. 46.§ (1) bekezdés
minősített szótöbbség – Möt. 50.§

Törvényességi

véleményezésre bemutatva: Dr. Csereklýe Károly Jogi Osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az
alábbi:

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adóosztály
vezetője

Fördös Attila Polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Mellékelten beterjesztem Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2014 (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) módosítását.

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések vonatkozásában a korábban elfogadott lakásrendelet szabályait módosítani szükséges. A módosítással a jogszabályokkal való kompatibilitást biztosítjuk. A helyi rendelet gyakorlatban történő alkalmazhatósága miatt a módosítások beemelése a jogszabályba elkerülhetetlen.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. §-át.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján „a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 9. lakás- és helyiséggazdálkodás;”

Az önkormányzat ennek keretében alkotta meg a fenti helyi rendeletét. A lakásbérleti jogviszonyokat különös érzékenységgel kell szabályozni a helyi rendeletben. A helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására nem korlátlan, csak a törvény felhatalmazása alapján rendelkezik a lakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel. A lakásbérleti jogviszony törvény által szabályozott társadalmi viszony, a lakásbérletet elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozza, amelynek az 1 § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A fenti módosításra a jogszabályok összhangba hozása és a helyi rendelet gyakorlatban történő alkalmazhatóságának a biztosítása miatt van szükség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket átgondolva, áttanulmányozva mérlegelje és fogadja el a rendeletet.

Vác, 2014. augusztus 5.

Tisztelettel:

Dr. Tar György ügyvezető igazgató

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2014. (VIII. 8.) sz. rendelete a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet (a továbbiakban R.) 2. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) A bérbeadói jogok gyakorlása során a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével, felügyeletével, éves felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat, illetve a lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság végzi, *kivéve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokat. melyekkel kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya látja el.*

A bérleti szerződések előkészítése és a megkötése a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság feladata, *a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának feladata.*

A bérleti szerződéstervezetet az előterjesztéssel együtt a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság köteles, *a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya köteles a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére bemutatni.*

2. §

Az R. 3 § -a az alábbiak szerint módosul:

(1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:

- a) Szociális alapon történő bérbeadás,
- b) Költségelven történő bérbeadás
- c) Piaci alapon történő bérbeadás
- d) Közérdekű célból történő bérbeadás
- e) *Vis maior lakás*
- f.) *Komfort nélküli lakás bérbeadása*
- g) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása
- h) *Szervezett lakáscserével történő bérbeadás*
- i) *Városrendezési cél megvalósítása érdekében történő bérbeadás.*

(2) *Lakás és helyiség csak ezen rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.*

(3) *Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímeinek meghatározásáról, a jogcímet érintő bármilyen módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.*

(4) *Bérlakásnak a lakásállományból való törléséről a Képviselő-testület dönt.*

(5) A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő, illetve a költségek alapján meghatározott lakbérű bérlelakások juttatás, továbbá a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások elosztása pályázati rendszer keretében történik.

3. §

Az R. 4. §-a az alábbiak szerint módosul:

4. §

(1) Lakásra bérleti jogviszonyt meghatározott időre lehet bérleti szerződéssel létrehozni, a (2) bekezdésben szabályozott eltérésekkel.

(2) Határozatlan időre jön létre a bérleti jogviszony,

a.) ha a határozatlan időre bérbe adott lakásra a bérleti jogviszonyt a bérbeadó jóváhagyott városrendezési cél megvalósítása érdekében szünetelteti meg és a bérlő elhelyezéséről cserelakás biztosításával gondoskodik;

b.) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog gyakorlója erről így rendelkezik;

c.) a Ltv-ben előírt bérbeadási kötelezettség esetén.

(3) Lakáscsere esetén a bérbe adott lakások bérleti időtartama nem nőhet.

(4) A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet.

(5) A határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt a szerződésében fel kell hívni. Amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a bérleti szerződés meghosszabbítható.

(6) A lakásbérleti jogviszony időtartamát a bérleti szerződésben, években kell meghatározni. Eltérő megállapodás hiányában az években megállapított időtartam azon a napon jár le, amely a szerződéskötés naptári hónap utolsó napjával megegyezik.

5. §

Az R. 5 §-a az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

A lakásbérleti szerződés tartalma

5. §

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni:

a) a lakás bérleti jogviszony időtartamát, a bérlet jellegét;

b) a lakás helyiségeit és azok alapterületét;

c) a lakás komfortfokozatát;

d) a lakásához tartozó helyiségeket;

e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét;

f) a külön szolgáltatások körét és díját;

g) a lakás birtokbaadásának napját;

h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;

i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait;

j) a szerződés megszűnése után a bérlő tarthat e igényt cserelakásra;

k) a nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén az óvadék összegét és feltételeit;

l) a bérlő szociális körülményeinek jelentős változása esetén a bérleti jogviszony jellegének és bérleti díjának felülvizsgálata lehetőségét.

(2) A bérleti szerződéshez mellékelni kell az üzemeltető által a birtokba adáskor felvett, a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását, műszaki állapotát tartalmazó jegyzéket.

6. §

Az R. 6. §-a az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

Pályázat útján lakáshoz juttatás

6.§

- (1) Üres bérlakásra pályázatot kell kiírni, a 3. § (1) bekezdés d-i pontjában foglaltak kivételével.
- (2) A pályázatot a Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság írja ki.
- (3) A pályázati kiírást a rendeletben szabályozottak szerint kell közzétenni. A közzététel első napja és a megtekintés időpontja között legalább 15 munkanapnak, ezt követően a pályázat benyújtásának határidejéig is legalább 10 munkanapnak kell eltelnie.
- (4) A pályázatokat a bérbeadó által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.
- (5) A pályázat benyújtásának módja:
 - a) személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén, illetve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályán,
 - b) postán a Váci Város fejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címére, illetve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának címére.
- (6) Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a kiírás szerint nyújtanak be.
- (7) A pályázati kiírásnak a bérbeadás jogcíme - szociális, költségalapú, piaci - mellett tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, a lakáshoz tartozó helyiségeket;
 - b) a lakás műszaki állapotát;
 - c) a lakásra megállapított bérleti díjat és egyéb költségeket;
 - d) a lakás megtekintésének időpontját;
 - e) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját;
 - f) az eredmény közlésének módját és idejét;
 - g) a szerződés megkötésének határidejét;
 - h) a nem szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások esetében az óvadék összegét és feltételeit.
- (8) Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:
 - a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző családtagja lakás, építési telek, üdülő ingatlanmal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de hasznélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a hasznélvező lakja, vagy
 - b) önkormányzati lakás bérlője és a lakást nem bocsátja a bérbeadó rendelkezésére, vagy
 - c) lakásigénye mértékét meghaladó szobaszámú lakáshoz jutna, vagy
 - d) a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 400 %-át,
 - e) amennyiben pályázó rendszeres jövedelemmel rendelkezik, és nem csatolja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kibocsátott előző évre megállapított jövedelemigazolását.
 - f) amennyiben a Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette.
 - g) akinek Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van.

(9) *Költségápolan meghatározott lakbérű bérletre pályázhat minden állandó bejelentett váci lakos, kivéve:*

- a) *ha önkormányzati lakás bérletre, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;*
- b) *ha az Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérletét értékesítette;*
- c) *önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;*
- d) *mint önkormányzati lakás bérletének, vagy a bérlet házasújsának szerződéshez köti magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;*
- e) *ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 500 %-át.*

(10) *A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki váci lakos, és vállalja a pályázatban kiírt feltételeket. A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez az, akinek és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó bavi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 400 %-át.*

7. §

Az R. 7 §-a az alábbiak szerint módosul:

7. §

(1) *A benyújtott pályázatokat a Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság e rendeletben szabályozottak szerint bírálja el.*

(2) *A pályázatot elnyerő személy nevét a döntést követően helyben a Városbáza hirdetőtáblájára 8 napi időtartamra ki kell függeszteni. Az esetlegesen bejelentett kizáró feltételeket meg kell vizsgálni. A bérleti szerződést megkötésére bejelentés hiányában csak a hirdetés levételét követően, bejelentés esetén annak vizsgálatát követően kerülhet sor. A pályázatot elnyerőt ezt követően a bérleti szerződés megkötésére fel kell hívni.*

(3) *Amennyiben a pályázatot elnyerő a felhívástól számított 15 napon belül a bérleti szerződést saját hibájából nem köti meg, úgy a 7. § (2) bekezdésében szabályozott eljárás lefolytatását követően a másodikként megjelölt pályázó lesz jogosult a bérleti szerződés megkötésére.*

(4) *Eredménytelen pályázat esetén a kiírást meg kell ismételni.*

(5) *A szociális és piaci pályázat elbírálásának szempontjait a Rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.*

(6) *A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a pályázatok elbírálásánál köteles mérlegelni és a 3 számú melléklet szerinti pontozással megállapított rangsort figyelembe venni, azonban a rangsor nem jelent kizárólagosságot, attól a Bizottság indokolt és különös méltánylást érdemlő esetben elterelhet.*

(7) *A piaci alapon kialakított lakbérű bérletre pályázatok elbírálását a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság végzi. A bérleti szerződés a pályázati feltételeket elfogadó és az övadékot befizető pályázóval kerül megkötésre.*

(8) *A költségápolan meghatározott lakbér csak az önkormányzati beruházásban épült, vagy a teljesen felújított lakások esetében állapítható meg. E lakások körét és a bérleti díj összegét a Képviselő-testület - a költségek ismeretében - határozza meg.*

(9) *A költségápolan meghatározott lakbér mértéke a számba vevető - külön jogszabályban meghatározott -*

tényleges költségek összege alapján, a piaci alapon kialakított bérű lakások bérleti díja a helyben kialakult piaci lakbérek figyelembevételén alapul.

8. §

Az R. 7. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul, és a számozása 8. §-ra változik:

(1) A bére adható lakás szobaszáma (lakásigény) – az együttköltöző személyek számának alapulvételével – szociális bérbeadás esetén

- | | |
|-------------------------|--|
| a) egy személy | legfeljebb egy lakószoba; |
| b) két személyig | legfeljebb egy-másfél lakószoba; |
| c) három személy esetén | legfeljebb másfél-két lakószoba; |
| d) négy személy esetén | legfeljebb két-két és fél lakószoba; |
| e) öt személy esetén | legfeljebb két és fél-három lakószoba; |

Minden befogadott további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

9. §

Az R. 9-11 § az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címekkel egészülnek ki:

Közérdekű lakáshoz juttatás

9.§

(1) Közcélből - pályázat kiírása nélkül- lakás juttatható az önkormányzati intézmények vezetői részére a kinevezés időtartamára, esetenként legfeljebb 5 évre.

(2) A várost érintő közösségi szolgáltatást biztosító intézmények részére megállapodással, térítés ellenében, legfeljebb 5 év időre egyszeri bérlet kiválasztási jog biztosítható. A térítés mértékét a Képviselő-testület határozza meg.

(3) A lakást és a bérlet személyét, ill. az intézményt a közcél megjelölésével a Képviselő-testület jelöli ki a Polgármester javaslatára, a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság véleménye alapján.

(4) A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján lakás biztosítható pályázati kiírás nélkül:

a.) jóváhagyott városrendezési terv alapján lakás megszüntetése esetén a bérlet végleges kibehelyezése cserelakás felajánlással;

b.) állaga miatt gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakás bérletjének végleges kibehelyezéséhez cserelakás felajánlással;

c.) hatóságilag életveszélyesnek nyilvánított lakásban lakónak az életveszély elhárításának időtartamára.

(5) Az (1) bekezdés alkalmazása esetén csak piaci alapú lakbér köthető ki, míg a (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlet szociális körülményeit a bérbeadás során vizsgálni kell.

(5) Az (1) bekezdés alkalmazása esetén csak piaci alapú lakbér köthető ki, míg a (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlet szociális körülményeit a bérbeadás során vizsgálni kell.

Komfort nélküli lakások hasznosítása

10. §

A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználásáról a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt bérbeszámításon felújításra való pályázati kiírással, vagy a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére való biztosításával.

Vis maior lakások bérbeadása

11. §

Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat tart fenn, ezen vis maior lakások kijelöléséről a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adható bérbe.

10. §

Az R. 6 §-ának a számozása 12 §-ra változik, és az alábbiak szerint módosul:

Óvadék

12. §

- (1) *Bérlő a piaci alapú bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadást, valamint az Ltv. 29. §-ában írt lakáscserét kivéve – óvadék megfizetésére köteles.*
- (2) *Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér kétszeresének megfelelő összeg.*
- (3) *Bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.*

11. §

Az R. 13 §-a az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

Az épülettel és a lakással kapcsolatos költségek viselése

13. §

- (1) *Szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére) a bérlő köteles.*
- (2) *Költségelven történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek viselésére a bérlő, pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó köteles.*
- (3) *A bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő általi átvállalása, valamint ezen költségek megtérítése előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges. A költségek megtérítése vonatkozásában a 26. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.*

(4) *A külön szolgáltatások díját a bérbeadó a szolgáltatás biztosításával kapcsolatosan felmerülő kezelési, üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeinek figyelembevételével úgy állapítja meg, hogy az ezen költségekre fedezetet nyújtson.*

(5) *Bérbeadó jogosult a lakás rendeltetészerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését legalább évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.*

(6) *A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.*

(7) *Bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket, illetve társasházak esetén a közös költségeknek a nem felújítási alapot képező részét – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.*

(8) *Ha a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó és a bérlő azt állapítják meg, hogy a lakás rendeltetészerű használatra nem alkalmas, a hiányosságokat közösen jegyzőkönyvbe foglalják.*

12. §

Az R. 14 §-a az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

14. §

(1) Amennyiben bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, a piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.

Amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy legközelebb a következő éves felülvizsgálat (2) bekezdésben írt időpontjáig kérelmezheti, hogy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a felülvizsgálatot követő év február 28. napjáig szociális bérleti díjat fizethessen.

(2) Amennyiben bérlő a tárgyév január 31. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő piaci alapú lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.

(3) Amennyiben bérlő a nyilatkozatában valótlan adatot szolgáltatott, úgy az éves felülvizsgálat esetében az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, piaci alapú lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a következő év február 28-ig.

13. §

Az R. 16 § az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

Szervezett lakáscsere

16. §

- (1) Lakás a bérbeadó hozzájárulásával kisebb, nagyobb, magasabb vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélhető.
- (2) A várhatóan bérbe adható lakások tekintetében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt a minőségi lakáscsere igénylő számára felajánlható cserelakásról.
- (3) A szervezett csere igényektől a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási Részlege, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya nyilvántartást vezet.

14. §

Az R. 20 § (1) és (3) az alábbiak szerint módosul:

- (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet, melyről a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.
- (3) Tartási szerződésből eredő bérleti jogviszony folytatása esetén az eltartó az eltartottal azonos feltételekkel jogosult a bérleti jogviszony folytatására. A jelen rendelet 6 § (8), (9) bekezdéseiben és a 14 § -ban foglaltak ebben az esetben nem alkalmazhatók.

15. §

Az R. 22. § az alábbiak szerint módosul, és az alábbi címmel egészül ki:

A lakásbérlet megszüntetése

22. §

- (1) A bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződésnek az Ltv. 26. § (1), illetve (4) bekezdés szerinti felmondása esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.
- (2) Pénzbeli térítés csak akkor fizethető ki, ha
 - a) a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozta, vagy hozzájárult ahhoz, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből ezen kiadásait a bérbeadó rendezze, így a pénzbeli térítés maradék összegére tarthat igényt, és
 - b) a lakást kiürítve, kifestve és kizakarítva a bérbeadónak átadta, és
 - c) határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik.
- (3) Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást behelyreállíttatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.
- (4) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő felajánlhatja a lakást bérbeadónak azzal, hogy azt a lakásbérleti szerződés megszüntetésével rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen, cserelakás biztosítása igénye nélkül visszaadja. A felajánlás elfogadásával létrejövő közös megegyezés esetén a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-ára jogosult. Ez az összeg nem lehet alacsonyabb a lakás 120 hónapi lakbérénél, és nem haladhatja meg az 5 millió forintot.
- (5) Abban az esetben, ha a bérleti szerződést bérlő és bérbeadó városrendezési célból jóváhagyott városrendezési terv alapján vagy azért, mert a lakás gazdaságosan nem újítható fel, közös megállapodással megszünteti, és bérlő igény jogosultságának megfelelő cserelakást kap, így a térítési díj összege a leadott és az új lakás éves lakbér különbözet ötszörösét nem haladhatja meg.
- (6) A határozott időre kötött bérleti szerződés esetén városrendezési cél megvalósítása érdekében, illetőleg az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, hatékony és költségtakarékos vagyongazdálkodás és működtetés megvalósítása érdekében, amennyiben a határozott idejű szerződés lejártáig legalább 1 év még hátra van, bérbeadó felajánlhatja bérlő részére, hogy a lakást visszavevő bérlő igény jogosultságának megfelelő cserelakás biztosításával, avagy az eredeti bérleti jogviszonyból

még hátralévő hónapokra járó lakberek összességének megfizetésével. Az ajánlat bérlő általi elfogadásával a bérleti szerződés közös megegyezés útján megszűnik. A bérlőt megillető összegből vissza kell tartani a bérlőnek a béreltetel kapcsolatosan ki nem egyenlített tartozásait, valamint a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásával kapcsolatos költségeket. A bérlő részére járó összeg a birtokbaadással válik esedékessé.

16. §

(1) Az R. 23 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

(3) A költségelven történő bérbeadás esetén bérlő a lakás karbantartási, üzemeltetési, felújítási és működési költségeit (a ténylegesen mért, vagy alapterület arányában számított) fedező lakbért köteles fizetni.

(2) Az R. 23. § (4) bekezdése módosul, az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki a (3)-(5) bekezdés számozása megváltozik:

(1) Szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetében a lakbér mértékét az 1. számú melléklet határozza meg (alaplakbér).

(2) Közérdekű célból történő bérbeadás esetén a fizetendő lakbér a piaci alapú lakbér mértékével egyenlő. Váci Polgármesteri Hivatallal vagy Vác Város Önkormányzata által fenntartott más költségvetési szervvel fennálló közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonyban álló bérlő esetén a közérdekű célból történő bérbeadás bérleti díja a piaci alapú meghatározott lakbér mértékével egyenlő.

(3) A költségelven történő bérbeadás esetén bérlő a lakás karbantartási, üzemeltetési, felújítási és működési költségeit (a ténylegesen mért, vagy alapterület arányában számított) fedező lakbért köteles fizetni, mely az összkomfortos lakás esetén az aplakbér két és félszerese, komfortos lakás esetén az aplakbér kétszerese (1. számú melléklet 2.b. pontja).

(4) Az 1. számú melléklet I-IV. kategóriába sorolt írt lakások esetében, amennyiben bérlő a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, piaci alapú lakbért köteles fizetni.

(5) A piaci alapú lakbér mértékét a jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(6) A lakbér késedelmes megfizetése esetén - a szerződéshez fűzött egyéb jogkövetkezményen túlmenően - a bérlőt a Ptk szerinti, késedelmi kamatfizetés is terheli.

17. §

Az R. 24. § (1) (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

(1) Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnésekor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként a 23. § szerint fizetendő díj (lakáshasználati díj) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére emelkedik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli kérelme alapján a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján egyéb rendkívüli élethelyzetben úgy dönthet, hogy a lakást a jogcím nélküli lakáshasználó az adott lakás után a vagyoni-, jövedelmi viszonyai szerint egyébként fizetendő bérleti díj mértékének megfelelő mértékű lakáshasználati díj ellenében legfeljebb 1 év határozott időre tovább használhatja, amennyiben a jogosultsága nem ütközik a jelen rendelet 6 § (8) bekezdésében írt feltételekbe. bekezdésében foglalt feltételek. A jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmében meg

kell jelölnie azt az egyéb rendelkezési életbevezetést, mely alapján a döntést kéri. A lakásbérleti díj mértékének felülvizsgálatára a 14 § megfelelően irányadó.

18. §

Az R. 25. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 500.000 Ft-ig (azaz ötszázezer forint) a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, 500.000 Ft. (azaz ötszázezer forint) felett a Gazdasági -Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. A megállapodás-tervezeteket a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakás esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya készíti elő, és terjeszti be a Gazdasági -Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság elé.

19. §

Az R. 26. § az alábbiak szerint módosul:

26. §

(1) A lakbérbeszámításról szóló megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor az alábbi esetekben

- a.) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;
- b.) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A lakás korszerűsítéséhez csak akkor járulhat hozzá a bérbeadó, ha az a lakás komfortfokozatát növeli, vagy ha általa a lakás fűtése a hagyományos (fa, szén, olaj) fűtési módról korszerűbb, elektromos vagy vezetékes gázüzemű fűtési módra változik.

(3) Korszerűsítés esetén bérbeadó az erre a lakásra fennálló bérleti jogviszony időtartama alatt a korszerűsítést megelőző komfortfokozat szerinti lakbért érvényesíti, amennyiben a költségeket a bérlő viselte. Ha a korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte, vagy ha bérbeszámításban állapodtak meg, a bérlő a komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizet.

20. §

Az R. 28. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(7) A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlet lejártát megelőzően benyújtott kérelme alapján dönthet úgy, hogy pályázati kiírás nélkül megbosszabbotja a bérleti jogviszonyt újabb határozott időtartamra. A bérbeadó ehhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs és vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.

21. §

Az R. 39. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasághoz, illetve a *Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához* megérkeznie. A határidő jogvesztő.

22. §

Az R. 41. §-a az alábbiak szerint módosul:

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos válaszában nem fogadja el az ajánlatot, a *bérbeadó* az elővásárlási jogosultat értesíti, hogy a lakás lakottan történő értékesítése céljából pályázatot ír ki. Az értesítés tartalmazza:

- a) a Képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
- d) a pályázat kiírásának tényét, és az eredményhirdetés várható idejét;
- e) tájékoztatást arról, hogy a kialakult vételárról az elővásárlási jogosult a pályázat eredményhirdetését követően kap értesítést.

(2) A pályázati eljárás eredményhirdetését követően a *bérbeadó* haladéktalanul ajánlatot tesz elővásárlási jogosultnak a kialakult vételáron, és tájékoztatást ad a rendelet 42. § alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról.

(3) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az a Váci Polgármesteri Hivatal *jegyzőjéhez* megérkeznie. A határidő jogvesztő.

(4) Továbbiakban a 41. § (3) bekezdés, valamint a 40. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) Ha az elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával, akkor a 38. § (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

23. §

Az R. 49 § (2) bekezdése törlésre kerül, a (3) (4) bekezdés számozása (2) és (3) bekezdésre módosul:

(1) A *bérbeadó* – az Ltv. és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. tv. keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a *bérbeadás* feltételeinek megállapítására, megtagadásra, a *bérbeadó*i hozzájárulás megadásához szükséges döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Személyi adatok kizárólag a jogosult által megadott célra használhatóak fel.

(3) A jelen rendelet 11 § (3) bekezdése szerinti Váci Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéskor a személyes adatok védelmét minden esetben szem előtt kell tartani, így a személyes adatot közzétenni csak a kérelmező írásbeli hozzájárulásával lehet.

24. §

Az R. 52. §-a az alábbiak szerint módosul:

- (1) A rendelet 14. § szerinti nyilatkozatot, és az igazolásokat bérlő 2014-ben 2014. szeptember 30. napjáig köteles benyújtani.
- (2) Amennyiben bérlő a 2014. évi, jelen rendelet 14. § szerinti éves felülvizsgálat alkalmával szeptember 30. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő a rendelet 23. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. piaci alapú lakbérékre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított piaci díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
- (3) A (2) bekezdésben írtak csak akkor alkalmazhatók, ha a bérbeadó által 2014. évben postai úton bérlőnek megküldött nyilatkozatot tartalmazó, térivevényes, ajánlott postai küldeménye térivevényének tanúsága szerint a küldeményt bérlő, vagy a postai szabályok alapján meghatalmazottja, átvette vagy a küldemény, kétszeri postai kézbesítési kísérlet után, nem kereste jelzéssel érkezett bérbeadóhoz vissza.

Hatálybalépés

25. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Vác, 2014. augusztus 7.

Fördös Attila s.k.
polgármester

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
jegyző

INDOKOLÁS

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések vonatkozásában a korábban elfogadott lakásrendelet szabályait módosítani szükséges. A módosítással a jogszabályokkal való kompatibilitást biztosítjuk. A helyi rendelet gyakorlati alkalmazása miatt a módosítások beemelése a jogszabályba elkerülhetetlen.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. §-át.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján „a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 9. lakás- és helyiséggazdálkodás;”.

Az önkormányzat ennek keretében alkotta meg a fenti helyi rendeletét. A lakásbérleti jogviszonyokat különös érzékenységgel kell szabályozni a helyi rendeletben. A helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására nem korlátlan, csak a törvény felhatalmazása alapján rendelkezik a lakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel. A lakásbérleti jogviszony törvény által szabályozott társadalmi viszony, a lakásbérletet elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozza, amelynek az 1 § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A fenti módosításra a jogszabályok összhangba hozása és a gyakorlatban történő alkalmazása miatt van szükség.

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2014 (VI.20.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről

(a módosításokkal egységes szerkezetben)

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42 § 1. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

I. fejezet Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya a Vác Város Önkormányzat tulajdonában álló lakásra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki. A rendelet 1. melléklete sorolja fel a bérbe adható lakásokat. A lakások – a lakás fekvése alapján – I-IV. kategóriákba sorolandók be. A besorolást jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A bérbeadási jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a

- a) Képviselő-testület,
- b) Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság,
- c) Polgármester

gyakorolja az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.

(2) A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadási jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja.

(3) A bérbeadási jogok gyakorlása során a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével, felügyeletével, éves felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat, illetve a lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság végzi, kivéve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokat. melyekkel kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya látja el.

A bérleti szerződések előkészítése és a megkötése a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság feladata, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának feladata.

A bérleti szerződés tervezetét az előterjesztéssel együtt a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság köteles, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya köteles a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére bemutatni.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben meghatározott szervek kötelesek ezen rendeletben meghatározott feladataik ellátása során egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul közölni, szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

(5) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasházi alapító okiratban, illetve a társasház közgyűlésének, valamint ügyintéző szervének határozataiban foglaltakra is.

(6) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban Möt.) és a 22/2014. (VI.20.) számú Helyi rendelet rendelkezései megfelelően irányadóak.

II. fejezet A lakásbérlet létrejötte

A lakásbérlet jogcímei

3. §

(1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:

- a) Szociális alapon történő bérbeadás,
- b) Költségelven történő bérbeadás
- c) Piaci alapon történő bérbeadás
- d) Közérdekű célból történő bérbeadás
- e) *Vis maior lakás*
- f) *Komfort nélküli lakás bérbeadása*
- g) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása
- h) *Szervezett lakáscserével történő bérbeadás*
- i) *Városrendezési cél megvalósítása érdekében történő bérbeadás.*

(2) Lakás és helyiség csak ezen rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.

(3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímenek meghatározásáról, a jogcímet érintő bármilyen módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(4) Bérletnek a lakásállományból való törléséről a Képviselő-testület dönt.

(5) A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő, illetve a költségalapon meghatározott lakbérű bérletéhez juttatás, továbbá a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások elosztása pályázati rendszer keretében történik.

Általános szabályok

4. §

(1) Lakásra bérleti jogviszonyt meghatározott időre lehet bérleti szerződéssel létrehozni, a (2) bekezdésben szabályozott eltérésekkel.

(2) Határozatlan időre jön létre a bérleti jogviszony,

a.) ha a határozatlan időre bérbe adott lakásra a bérleti jogviszonyt a bérbeadó jónahagyott városrendezési cél megvalósítása érdekében szünteti meg és a bérlő elhelyezéséről cserelakás biztosításával gondoskodik;

b.) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog gyakorlója erről így rendelkezik;

c.) a Ltv-ben előírt bérbeadási kötelezettség esetén.

(3) Lakáscsere esetén a bérbe adott lakások bérleti időtartama nem nőhet.

(4) A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet.

(5) A határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt a szerződésében fel kell hívni. Amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a bérleti szerződés meghosszabbítható.

(6) A lakásbérleti jogviszony időtartamát a bérleti szerződésben, éveken kell meghatározni. Eltérő megállapodás hiányában az éveken megállapított időtartam azon a napon jár le, amely a szerződéskötés naptári hónap utolsó napjával megegyezik.

A lakásbérleti szerződés tartalma

5 §

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni:

- a) a lakás bérleti jogviszony időtartamát, a bérlet jellegét;
- b) a lakás helységeit és azok alapterületét;
- c) a lakás komfortfokozatát;
- d) a lakáshoz tartozó helységeket;
- e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét;
- f) a külön szolgáltatások körét és díját;
- g) a lakás birtokbaadásának napját;
- h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
- i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait;
- j) a szerződés megszűnése után a bérlő tarthat e igényt cserelakásra;
- k) a nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén az óvadék összegét és feltételeit;
- l) a bérlő szociális körülményeinek jelentős változása esetén a bérleti jogviszony jellegének és bérleti díjának felülvizsgálata lehetőségét.

(2) A bérleti szerződéshez mellékelni kell az üzemeltető által a birtokba adáskor felvett, a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását, műszaki állapotát tartalmazó jegyzéket.

Pályázat útján lakáshoz juttatás

6 §

(1) Üres bérlakásra pályázatot kell kiírni, a 3. § (1) bekezdés d-i pontjában foglaltak kivételével.

(2) A pályázatot a Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság írja ki.

(3) A pályázati kiírást a rendeletben szabályozottak szerint kell közzétenni. A közzététel első napja és a megtekintés időpontja között legalább 15 munkanapnak, ezt követően a pályázat benyújtásának határidejéig is legalább 10 munkanapnak kell eltelnie.

(4) A pályázatokat a bérbeadó által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(5) A pályázat benyújtásának módja:

- a) személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén, illetve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályán,
- b) postán a Váci Város fejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címére, illetve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának címére.

(6) Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a kiírás szerint nyújtanak be.

(7) A pályázati kiírásnak a bérbeadás jogcíme - szociális, költségalapú, piaci - mellett tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, a lakáshoz tartozó helységeket;
- b) a lakás műszaki állapotát;
- c) a lakásra megállapított bérleti díjat és egyéb költségeket;
- d) a lakás megtekintésének időpontját;

- e) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját;
- f) az eredmény közlésének módját és idejét;
- g) a szerződés megkötésének határidejét;
- h) a nem szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások esetében az óvadék összegét és feltételeit.

(8) Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

- a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző családtagja lakás, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de hasznélvezettel terbelt lakás, amennyiben azt a hasznélvezető lakja, vagy
- b) önkormányzati lakás bérlője és a lakást nem bocsátja a bérbeadó rendelkezésére, vagy
- c) lakásigénye mértékét meghaladó szobaszámú lakásba jutna, vagy
- d) a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 400 %-át,
- e) amennyiben pályázó rendszeres jövedelemmel rendelkezik, és nem csatolja a Nemzeti Adó- és Vámhatóság által kibocsátott előző évre megállapított jövedelemigazolását.
- f) amennyiben a Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette.
- g) akinek Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van.

(9) Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakásra pályázhat minden állandó bejelentett váci lakos, kivéve:

- a) ha önkormányzati lakás bérlője, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;
- b) ha az Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;
- c) önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;
- d) mint önkormányzati lakás bérlőjének, vagy a bérlő házastársának szerződésszegő magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;
- e) ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 500 %-át.

(10) A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki váci lakos, és vállalja a pályázatban kiírt feltételeket. A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez az, akinek és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 400 %-át.

A pályázat elbírálásának módja

7.§

(1) A benyújtott pályázatokat a Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság e rendeletben szabályozottak szerint bírálja el.

(2) A pályázatot elnyerő személy nevét a döntést követően helyben a Városháza hirdetőtáblájára 8 napi időtartamra ki kell függeszteni. Az esetlegesen bejelentett kizáró feltételeket meg kell vizsgálni. A bérleti szerződést megkötésére bejelentés hiányában csak a hirdetés levételét követően, bejelentés esetén annak vizsgálatát követően kerülhet sor. A pályázatot elnyerőt ezt követően a bérleti szerződés megkötésére fel kell hívni.

(3) Amennyiben a pályázatot elnyerő a felhívástól számított 15 napon belül a bérleti szerződést saját

hibójából nem köti meg, úgy a 7. § (2) bekezdésében szabályozott eljárás lefolytatása körében a másodikként megjelölt pályázó lesz jogosult a bérleti szerződés megkötésére.

(4) Eredménytelen pályázat esetén a kiírást meg kell ismételni.

(5) A szociális és piaci pályázat elbírálásának szempontjait a Rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(6) A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a pályázatok elbírálásánál köteles mérlegelni és a 3. számú melléklet szerinti pontozással megállapított rangsort figyelembe venni, azonban a rangsor nem jelent kizárólagosságot, attól a Bizottság indokolt és különös méltánylást érdemlő esetben el térhet.

(7) A piaci alapon kialakított lakbérű bérlakásokra benyújtott pályázatok elbírálását a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság végzi. A bérleti szerződés a pályázati feltételeket elfogadó és az óvadékot befizető pályázóval kerül megkötésre.

(8) A költségalapon meghatározott lakbér csak az önkormányzati beruházásban épült, vagy a teljesen felújított lakások esetében állapítható meg. E lakások körét és a bérleti díj összegét a Képviselő-testület - a költségek ismeretében - határozza meg.

(9) A költségalapon meghatározott lakbér mértéke a számba vehető - külön jogszabályban meghatározott - tényleges költségek összege alapján, a piaci alapon kialakított bérű lakások bérleti díja a helyben kialakult piaci lakberek figyelembevételén alapul.

A lakásigény mértéke

8. §

(1) A bérbe adható lakás szobaszáma (lakásigény) - az együttköltöző személyek számának alapulvételével - szociális bérbeadás esetén

- | | |
|-------------------------|--|
| a) egy személy | legfeljebb egy lakószoba; |
| b) két személyig | legfeljebb egy-másfél lakószoba; |
| c) három személy esetén | legfeljebb másfél-két lakószoba; |
| d) négy személy esetén | legfeljebb két-két és fél lakószoba; |
| e) öt személy esetén | legfeljebb két és fél-három lakószoba; |

Minden befogadott további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(2) Amennyiben bérlő helyzetében a lakásigény mértékével kapcsolatos változás következik be, úgy bérlő köteles azt a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül a bérbeadó felé írásban bejelenteni. Bérbeadó a bérlő részére - a változásra tekintettel - megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel, amennyiben az igény mértékének megfelelő és beköltözhető lakás Bérbeadó rendelkezésére áll.

(3) A cserelakás megfelelőségénél az Ltv. 26. § (2) bekezdését kell figyelembe venni.

Közérdekű lakáshoz juttatás

9. §

(1) Közélemből - pályázat kiírása nélkül - lakás juttatható az önkormányzati intézmények vezetői részére a kinevezés időtartamára, esetenként legfeljebb 5 évre.

(2) A várost érintő közösségi szolgáltatást biztosító intézmények részére megállapodással, térítés

ellenében, legfeljebb 5 év időre egyszeri bérlő kiválasztási jog biztosítható. A térítés mértékét a Képviselő-testület határozza meg.

(3) A lakást és a bérlő személyét, ill. az intézményt a közérrel megjelölésével a Képviselő-testület jelöli ki a Polgármester javaslatára, a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság véleménye alapján.

(4) A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján lakás biztosítható pályázati kiírás nélkül:

- a.) jóváhagyott városrendezési terv alapján lakás megszüntetése esetén a bérlő végleges kihelyezése cserelakás felajánlással;
- b.) állaga miatt gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakás bérlőjének végleges kihelyezéséhez cserelakás felajánlással;
- c.) hatóságilag életveszélyesnek nyilvánított lakásban lakónak az életveszély elhárításának időtartamára.

(5) Az (1) bekezdés alkalmazása esetén csak piaci alapú lakbér köthető ki, míg a (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő szociális körülményeit a bérbeadás során vizsgálni kell.

Komfort nélküli lakások hasznosítása

10.§

A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználásáról a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt bérbeszámításon felújításra való pályázati kiírással, vagy a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére való biztosításával.

Vis maior lakások bérbeadása

11.§

Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat tart fenn, ezen vis maior lakások kijelöléséről a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adhatóe bérbe.

Óvadék

12. §

- (1) Bérlő a piaci alapú bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadást, valamint az Ltv. 29. §-ában írt lakáscserét kivéve – óvadék megfizetésére köteles.
- (2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér kétszerezésének megfelelő összeg.
- (3) Bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.

Az épülettel és a lakással kapcsolatos költségek viselése

13. §

- (1) Szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére) a bérlő köteles.
- (2) Költségelven történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek viselésére a bérlő, pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó köteles.
- (3) A bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő általi átvállalása, valamint ezen költségek megtérítése előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges. A költségek megtérítése vonatkozásában a 26. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- (4) A külön szolgáltatások díját a bérbeadó a szolgáltatás biztosításával kapcsolatosan felmerülő kezelési, üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeinek figyelembevételével úgy állapítja meg, hogy az ezen költségekre fedezetet nyújtson.
- (5) Bérbeadó jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését legalább évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
- (6) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.
- (7) Bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket, illetve társasházak esetén a közös költségnek a nem felújítási alapot képező részét – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.
- (8) Ha a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó és a bérlő azt állapítják meg, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a hiányosságokat közösen jegyzőkönyvbe foglalják.

III. fejezet

A bérbeadás részletes szabályai

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

14. §

- (1) Amennyiben bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, a piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
Amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy legközelebb a következő éves felülvizsgálat (2) bekezdésben írt időpontjáig kérelmezheti, hogy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a felülvizsgálatot követő év február 28. napjáig szociális bérleti díjat fizethessen.
- (2) Amennyiben bérlő a tárgyév január 31. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő piaci alapú lakbérékre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata

szerint megállapított *piaci alapú* bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.

(3) Amennyiben bérlő a nyilatkozatában valótlan adatot szolgáltatott, úgy az éves felülvizsgálat esetében az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, piaci alapú lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a következő év február 28-ig.

15. §

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bére adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbításáról az Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.

(2) A lakásbérleti jog folytatására jogosult a szerződés megkötésére irányuló kérelemhez mellékelni köteles a személyi, vagyoni és jövedelmi adatokról szóló nyilatkozatot, valamint a nyilatkozatot alátámasztó igazolásokat. A jogosultnak csak akkor lehet szociális helyzet alapján bére adni a lakást, amennyiben a bérleti jog folytatásakor szociális helyzete alapján jelen szakaszban meghatározott feltételeknek megfelel, és szociális rászorultságát igazolja.

Szervezett lakáscsere

16. §

(1) Lakás a bérbeadó hozzájárulásával kisebb, nagyobb, magasabb vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélhető.

(2) A várhatóan bére adható lakások tekintetében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt a minőségi lakáscsere igénylő számára felajánlható cserelakásról.

(3) *A szervezett csere igényektől a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya nyilvántartást vezet.*

Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

17. §

(1) A Képviselő-testület dönthet lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról, ha

- a) a lakás a kívánt célra az építésügyi szabályok figyelembevételével alkalmas, vagy átalakítható, és
- b) az átalakítás költségeit a bérlő bérbeszámítási, megtérítési igény nélkül vállalja, és
- c) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megfizetését szerződésben vállalja.

(2) Az (1) bekezdésben alkalmazandó bérleti díj legkisebb összegét az 1. számú melléklet tartalmazza.

(3) A lakás nem lakás céljára történő bérbeadása esetén a bérleti szerződés legfeljebb 10 évre köthető.

(4) A bérbeadásra egyebekben a jelen rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

IV. fejezet

Lakásbérlethez kapcsolódó speciális szabályok

Bérlőtársi jogviszony

18. §

- (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés jelen rendeletben meghatározott feltételek szerint köthető.
- (2) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (3) A jogosultak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni:
 - a) a házastársakkal,
 - b) az élettársakkal, amennyiben van velük együtt lakó, közös, kiskorú gyermekük
- (4) Nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a (3) bekezdésben említett hozzátartozó Vác város területén beköltözhető lakással vagy hétvégi házzal (üdülő) rendelkezik.
- (5) Bérlőtársi szerződés már fennálló bérlői jogviszony esetén abban az esetben köthető, ha a bérlőnek lakbér és közmű tartozása nem áll fenn.
- (6) A (3) bekezdésben említett írásbeli kérelemhez mellékelni kell
 - a) a (3) bekezdés a) pontja esetén a házassági anyakönyvi kivonatot;
 - b) a (3) bekezdés b) pontja esetén nyilatkozatot arról, hogy élettársi kapcsolat a kérelmező bérlőtárssal fennáll.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

19. §

- (1) A lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül a lakásba a bérlő kizárólag a Ptk. 8:1 § 1. pontja szerinti közeli hozzátartozóit, valamint a bérlővel jelen rendeletben szabályozottak szerint kötött tartási szerződés szerinti eltartót fogadhatja be a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján.
- (3) Bérlő köteles az (1) bekezdés esetében a befogadást, a (2) bekezdés esetében pedig a befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a bérbeadónak haladéktalanul, írásban bejelenteni a közeli hozzátartozói minőség igazolása, illetve a tartási szerződés csatolása mellett.
- (4) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) az önkormányzati lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, a lakásbérlői jogviszonyt a bérbeadó elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.
- (5) A (2) bekezdés szerint befogadott személy közjegyző előtt köteles nyilatkozni arról, hogy a bérlő lakásbérlői jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást 30 napon belül elhagyja.
- (6) A hozzájárulás megtagadható, ha
 - a) a bérlőnek az Önkormányzat felé bármely jogviszonyból eredő tartozása vagy köztartozása áll fenn,
 - b) a lakásban az egy főre eső szobaszám 0,3-nál kevesebb.

Tartási szerződés

20. §

- (1) A bérlő a lakásbérlői jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet, melyről a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.
- (2) A bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

(3) Tartási szerződésből eredő bérleti jogviszony folytatása esetén az eltartó az eltartottal azonos feltételekkel jogosult a bérleti jogviszony folytatására. *A jelen rendelet 6 § (8), (9) bekezdéseiben és a 14 § -ban foglaltak ebben az esetben nem alkalmazhatók.*

Lakás albérletbe adása

21. §

(1) A lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhatja. Bérlő köteles az albérleti szerződést annak aláírását követő 8 napon belül bemutatni.

(2) A bérlő a lakószobák 50%-át meghaladó mértékben csak arra az időre adhatja albérletbe a lakást, amíg az Ltv. 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a bérbeadónak előzetesen, írásban bejelentve indokoltan van távol a lakásból.

(3) A bérbeadó hozzájárulása nélkül történő albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, ami a lakásbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

(4) A bérbeadó az albérlet későbbi elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

A lakásbérlet megszüntetése

22. §

(1) *A bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződésnek az Ltv. 26. § (1), illetve (4) bekezdés szerinti felmondása esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.*

(2) *Pénzbeli térítés csak akkor fizethető ki, ha*

a) *a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozta, vagy hozzájárult ahhoz, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből ezen kiadásait a bérbeadó rendezze, így a pénzbeli térítés maradék összegére tarthat igényt, és*

b) *a lakást kiürítve, kifestve és kitakarítva a bérbeadónak átadta, és*

c) *határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik.*

(3) *Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlannal, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.*

(4) *A határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő felajánlhatja a lakást bérbeadónak azszal, hogy azt a lakásbérleti szerződés megszüntetésével rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen, cserelakás biztosítása igénye nélkül visszaadja. A felajánlás elfogadásával létrejövő közös megegyezés esetén a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-ára jogosult. Ez az összeg nem lehet alacsonyabb a lakás 120 hónapi lakbérénel, és nem haladhatja meg az 5 millió forintot.*

(5) *Abban az esetben, ha a bérleti szerződést bérlő és bérbeadó városrendezési célból jóváhagyott városrendezési terv alapján vagy azért, mert a lakás gazdaságosan nem újítható fel, közös megállapodással megszünteti, és bérlő igény jogosultságának megfelelő cserelakást kap, úgy a térítési díj összege a leadott és az új lakás éves lakbér különbözet ötszörösét nem haladhatja meg.*

(6) *A határozott időre kötött bérleti szerződés esetén városrendezési cél megvalósítása érdekében, illetőleg az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, hatékony és költségtakarékos vagyongazdálkodás és működtetés megvalósítása érdekében, amennyiben a határozott idejű szerződés lejártáig legalább 1 év még hátra van, bérbeadó felajánlhatja bérlő részére, hogy a lakást visszaveszi bérlő igény jogosultságának megfelelő cserelakás biztosításával, avagy az eredeti bérleti jogviszonyból még hátralévő hónapokra járó lakbérek összegének megfizetésével. Az ajánlat bérlő általi elfogadásával a bérleti szerződés közös megegyezés útján megszűnik. A bérlőt megillető összegből vissza kell tartani a bérlőnek a bérlettel kapcsolatosan ki nem egyenlített tartozásait, valamint a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásával kapcsolatos költségeket. A bérlő részére járó összeg a birtokbaadással válik esedékessé.*

V. fejezet

Lakbér és lakáshasználati díj

A lakbér mértéke

23. §

- (1) Szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetében a lakbér mértékét az 1. számú melléklet határozza meg (alaplakbér).
- (2) Közérdekű célból történő bérbeadás esetén a fizetendő lakbér a piaci alapú lakbér mértékével egyenlő. Váci Polgármesteri Hivatallal vagy Vác Város Önkormányzata által fenntartott más költségvetési szervvel fennálló közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonyban álló bérlő esetén a közérdekű célból történő bérbeadás bérlési díja a piaci alapú meghatározott lakbér mértékével egyenlő.
- (3) *A költségekkel történő bérbeadás esetén bérlő a lakás karbantartási, üzemeltetési, felújítási és működési költségeit (a ténylegesen mért, vagy alapterület arányában számított) fedező lakbért köteles fizetni.*
- (4) Az 1. számú melléklet I-IV. kategóriába sorolt írt lakások esetében, amennyiben bérlő a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, piaci alapú lakbért köteles fizetni.
- (5) A piaci alapú lakbér mértékét a jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (6) *A lakbér késedelmes megfizetése esetén - a szerződésszegéshez fűzött egyéb jogkövetkezményen túlmenően - a bérlőt a Ptk szerinti, késedelmi kamatfizetés is terheli.*

A lakáshasználati díj

24. §

- (1) *Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérlési szerződés megszűnéskor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként a 23. § szerint fizetendő díj (lakáshasználati díj) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszerezésére emelkedik.*
- (2) *Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli kérelme alapján a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján egyéb rendkívüli élethelyzetben úgy dönthet, hogy a lakást a jogcím nélküli lakáshasználó az adott lakás után a vagyoni-, jövedelmi viszonyai szerint egyébként fizetendő bérlési díj mértékének megfelelő mértékű lakáshasználati díj ellenében legfeljebb 1 év határozott időre tovább használhatja, amennyiben a jogosultsága nem ütközik a jelen rendelet 6 § (8) bekezdésében írt feltételekbe. bekezdésében foglalt feltételek. A jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmében meg kell jelölnie azt az egyéb rendkívüli élethelyzetet, mely alapján a döntést kéri. A lakáshasználati díj mértékének felülvizsgálatára a 14 § megfelelően irányadó.*
- (3) A döntésének feltétele, hogy a lakáshasználónak a kérelem benyújtásakor a korábbi lakásbérlési jogviszonyából eredően ne legyen az Önkormányzat felé fennálló esedékes pénztartozása.
- (4) A lakáshasználat rendkívüli felmondással megszűnik, és a jogcím nélküli lakáshasználónak a lakást az erre vonatkozó felszólítás kézhezvételétől számított 30 napon belül át kell adni, ha
 - a) a jogcím nélküli lakáshasználó jogviszonyából eredő fizetési kötelezettségét nem teljesíti,
- (5) A (2)-(3) bekezdésekben foglalt esetben az ott meghatározott feltételekkel a jogcím nélküli lakáshasználóval lakáshasználati szerződés köthető.

Megállapodás a hátralékok rendezésére

25. §

(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 500.000 Ft-ig (azaz ötszázezer forint) a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, 500.000 Ft. (azaz ötszázezer forint) felett a Gazdasági –Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. A megállapodás-tervezeteket a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakás esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya készíti elő, és terjeszti be a Gazdasági –Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság elé.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában hátralék minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, melyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.

(3) A bérlő részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.

(4) Részletfizetési megállapodás csak határozott idejű lakásbérleti szerződés estén köthető. A részletfizetés

- a) 100.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 12 havi,
- b) 100.001-200.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 24 havi,
- c) 200.001,- Ft tőke tartozás felett pedig legfeljebb 36 havi

részletre engedélyezhető azzal, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg bérlő három havi bérleti díjnak megfelelő, költségteljes vagy piaci alapú lakbér esetén pedig a tartozás 15%-ának megfelelő mértékű részletet egy összegben köteles megfizetni.

(5) Bérlő a részletfizetési megállapodást a megállapodás megkötésére felhívó levél kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megkötni. Amennyiben bérlő a felhívó levelet átvette, és a részletfizetési megállapodást az előzőekben írt határidőben nem írja alá, úgy bérlő a részletfizetés lehetőségét elveszíti.

(6) Amennyiben bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyre bérlőt fel kell hívni. Ha bérlő a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződése felmondható.

(7) Az a bérlő, akivel bérbeadó egymást követően kétszer, öt éven belül, a hátralékok rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást kötött, és azokat a bérlő nem tartotta be, azzal a bérlővel újabb megállapodás a hátralékok rendezésére nem köthető.

Lakbérbeszámítás

26. §

(1) A lakbérbeszámításról szóló megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor az alábbi esetekben

- a.) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;
- b.) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A lakás korszerűsítéséhez csak akkor járulhat hozzá a bérbeadó, ha az a lakás komfortfokozatát növeli, vagy ha általa a lakás fűtése a hagyományos (fa, szén, olaj) fűtési módról korszerűbb, elektromos vagy vezetékes gázüzemű fűtési módra változik.

(3) Korszerűsítés esetén bérbeadó az erre a lakásra fennálló bérleti jogviszony időtartama alatt a korszerűsítést megelőző komfortfokozat szerinti lakbérti érvényesítés, amennyiben a költségeket a bérlő viselte. Ha a korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte, vagy ha bérbeszámításban állapodtak meg, a bérlő a komfortfokozatnak megfelelő lakbérti fizet.

27. §

- (1) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.
- (2) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:
 - a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,
 - b) a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,
 - c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,
 - d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,
 - e) az engedélyköteles tervek,
 - f) a megvalósulási dokumentáció.
- (3) Bérlő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérlő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérlő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.
- (4) Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérlővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.
- (5) Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.
- (6) Amennyiben bérlő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámítási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérlő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

VI. fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok

A helyiségek bérletének általános szabályai

28. §

A helyiségbérlet szabályai

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség meghatározott időre - általában öt évre - vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe, pályázati eljárás útján.
- (3) A bérleti időtartam hosszabb, maximum 15 évi időtartamban is meghatározható, ha a bérlőnek a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást kell végeznie.
- (4) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

- a) a helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna vagy az ingatlan (műtárgy) bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert;
- b) ha a bérbeadó azt üres állapotban harmadik személy részére értékesíti.
- (5) A bérbeadó az üres helyiség bérlőjének kiválasztása érdekében – a (6) bekezdésben szabályozott kivételtől eltekintve – köteles pályázatot kiírni. A pályázat eredményeként a bérleti szerződést azzal a pályázati kiírásnak és feltételeknek megfelelő természetes, illetve jogi személlyel továbbá jogi személynek nem minősülő gazdasági társasággal kell megkötöni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.
- (6) A polgármester javaslatára a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban Bizottság) pályázat kiírása nélkül dönthet az üresen álló, nem lakás célú helyiségnek közérdekből történő bérbeadásáról a nem üzleti-gazdasági szférában működő társadalmi szervezet vagy költségvetési szerv részére. Ebben az esetben a bérleti díjat a Bizottság állapítja meg, a hasonló céllal bérbe adott helyiségek bérleti díjának alapulvételével.
- (7) *A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlet lejártát megelőzően benyújtott kérelme alapján dönthet úgy, hogy pályázati kiírás nélkül meghosszabbítja a bérleti jogviszonyt újabb határozott időtartamra. A bérbeadó ehhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs és vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.*
- (8) Amennyiben a bérlő kérelme alapján- pályázat kiírása nélkül – meghosszabbított bérleti szerződést a bérlő a bérbeadó által meghatározott feltételekkel a fennálló bérleti jogviszonya lejártáig nem köti meg, úgy a bérleti jogviszonya annak időpontjával szűnik meg.
- (9) A pályázatot a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság írja ki. A pályáztatás módjai lehetnek: nyílt versenytárgyalás licitküzöb meghatározásával, valamint nyílt pályáztatás (a nyertes pályázók kijelöléséről a soron következő Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt).
- (10) Eredménytelen versenytárgyalás esetén az eredeti feltételek szerint újabb versenytárgyalás kiírása kötelező. Amennyiben az újabb versenytárgyalás is eredménytelen, az eredeti pályázati feltételek jelentkezés sorrendjében történnek meghirdetésre az első versenytárgyalást követő egy évig. Egy év elteltével a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság új pályázatot ír ki.
- (11) A helyiség bérletére irányuló kiírást, a leglényegesebb feltételeket tartalmazó, rövidített formában kell közzétenni az alábbi tartalommal:
- a bérbeadó nevének, székhelyének, ügyintézőjének megjelölését;
 - a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvésének helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), területét, helyiségcsoport esetén a helyiségek számát;
 - a bérleti jog határozott, vagy feltétel bekövetkeztéig tartó időtartamát;
 - a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét;
 - amennyiben a bérbeadó csak meghatározott funkcióra kívánja a helyiséget bérbe adni, az üzletkör vagy a tevékenységi kör megjelölését (TEÁOR);
 - a helyiség felszereltségét, állapotát;
 - a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontokat;
 - a versenytárgyalás során a havi nettó bérleti díj legkisebb, induló összegét, a licitlépcső mértékét;
 - bérleti díj értékállandóságának megőrzése érdekében a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét;
 - a pályázat elbírálásának módját, határidejét, ideértve a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását;
 - a pályázat eredményéről való tájékoztatás módját;
 - az esetleges egyéb feltételeket;
 - a pályázat benyújtásával egyidejűleg befizetett biztosíték összegét és annak kiegészítését a pályázat eredményeként;

- n) azt a felhívást, miszerint a bérleti szerződés megkötésének feltételeként benyújtásra kell, hogy kerüljön azon közjegyző által hitelesített nyilatkozat, melyben pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármely okból megszüntetésre vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül onként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiírt állapotban átadja.
- (12) Az írásban benyújtott pályázati ajánlat tartalmazza:
- a) a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és tevékenységének megnevezését;
 - b) kötetlen rendeltetés esetén a helyiség pályázó által tervezett felhasználási célját;
 - c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról és a hatósági engedélyek beszerzésének vállalásáról;
 - d) Csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolványt vagy a hatályos cégkivonatot, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozatot. Mellékelni kell a helyi önkormányzat jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll sem végelszámolás, sem csőd- vagy felszámolási eljárás alatt;
 - e) Csatolni kell a pályázó által befizetett, a pályázatban kiírt összegű biztosíték befizetési bizonylatát.
- (13) A pályázat elbírálása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket e rendeletben és a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be.

29. §

- (1) Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére nem szereztek jogosultságot, a pályázati eljárás lezárta követően, a bérleti szerződés megkötését követő nyolc munkanapon belül vissza kell fizetni a biztosíték összegét.
- (2) A pályázat benyújtása során befizetendő biztosíték összege a minimumként kiírt bérleti díj legalább egyhavi, de legfeljebb háromhavi bérleti díjának megfelelő összeg, figyelembe véve a bérleti jogviszony időtartamát. A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság esetenként - a körülmények gondos mérlegelésével - ennél nagyobb összegű biztosíték befizetését írhatja elő a pályázatban. A pályázatot elnyerőnek a szerződés megkötéséig ki kell egészítenie a biztosíték összegét a versenytárgyaláson elért bérleti díjnak megfelelő összegűre.
- (3) A biztosíték összege, a versenytárgyaláson kialakult bérleti díjjal kiegészülve, bánatpénznek minősül, amennyiben a pályázatot elnyerő a szerződést határidőn belül nem köti meg, vagy bérlő a bérleti jogviszonyt a bérleti időszak első harmadában szünteti meg, továbbá abban az esetben is, ha bérbeadó a bérleti szerződést a bérlőnek felróható okból rendkívüli felmondási jogával élve szünteti meg. Általánosságban a biztosíték a bérlővel a bérleti jogviszony megszűnésekor elszámolásra kerül.
- (4) A pályázat során a befizetett biztosíték a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadónál marad, azt letéti pénzeszközként kell kezelni. A biztosíték célja a bérlő szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérleménynek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a bérbeadót ért - máshonnan meg nem térülő - kár részben vagy egészben történő megtérülése.
- (5) A bérleti szerződésben a feleknek rögzíteniük kell a bérbeadónak azt a jogát, hogy az (3) bekezdésben meghatározott esetben a biztosíték összegét bánatpénzként kezelje, valamint azt hogy a szerződés megszűnése esetén a felek között egyeztetett vagy jogvitában megítélt kárt vagy annak egy részét a bérbeadó a biztosítékként letett összegből zálogjogként közvetlenül is érvényesítheti. Ez a jog nem mentesíti a bérlőt az ezt meghaladó kár megfizetése alól.
- (6) A biztosíték megfizetésére vonatkozó szabályokat alkalmazni kell a szerződés pályázat nélküli meghosszabbítása esetére, valamint a pályázati kötelezettség nélküli bérbeadás esetére is.

30. §

- (1) A nyílt versenytárgyalást a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege bonyolítja le.
- (2) A nyertes pályázó a versenytárgyalást, illetve a nyertes kijelöléséről szóló bizottsági döntés átvételét követő 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni és ennek során igazolnia a biztosítéki összeg szükséges kiegészítő befizetését. Amennyiben a szerződéskötést a nyertes pályázó elmulasztja, úgy a versenytárgyalás esetén a sorrendben következő pályázó válik jogosulttá a szerződés megkötésére.
- (3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje vagy berendezze.
- (4) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.
- (6) A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata és a bérlő, bérbeadó írásbeli megállapodása szükséges. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselés módját.
- (7) A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a nem lakás célú helyiségek bérlő által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:
- a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:
 - aa) a bérlő vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,
 - ab) a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérlő által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlő felelősségi körébe tartozó,
 - ac) a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cserhelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,
 - ad) a bérlő vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését.
 - b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:
 - ba) a bérlő a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítás vagy korszerűsítés költségét a munka befejezését követően – az általa választott – 36 hónap időtartama alatt a bérleti díj legfeljebb 50 %-a erejéig érvényesítheti beszámítással. A bérlő által választott időszak nem kezdődhet korábban, mint a határozott idejű bérleti jogviszony második év vége.
- A Határozott és határozatlan bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval előzetesen jóvá kell hagyni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.
- (8) A helyiség felújításának, korszerűsítésének engedélyezése céljából benyújtott kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) az (7) bekezdésben meghatározott feltételek vállalásáról szóló nyilatkozatot,
 - b) a tervezett felújítás vagy korszerűsítés céljának, előnyeinek leírását,
 - c) a korszerűsítés jellegét és esetlegesen a költségekre gyakorolt hatását,
 - d) a felújítás vagy korszerűsítés részletes költségvetését, külön választva a bérbeadót és a bérlőt terhelő munkákat,
 - e) a felújítás vagy korszerűsítés egyszerűsített tervét,
 - f) annak vállalását, hogy a munkákat a kérelmező olyan váci székhelyű vagy telephelyű vállalkozókkal végezteti, akiknek az önkormányzattal szemben nincs tartozásuk,
 - g) a bérbeadó helyett végzendő munkák tekintetében a beszámítási igényt, annak mértékét és módját.

31. §

- (1) A bérlő köteles a bérbeadó engedélyét előzetesen beszereznie a nem lakás célú helyiség egy részének albérletbe adását illetően. A kérelemnek tartalmaznia kell az albérleti szerződést, mely az albérletbe adni kívánt helyiség részben folytatandó tevékenységet is bemutatja. A bérbeadó csak abban az esetben engedélyezheti az albérletbe adást, ha annak terjedelme nem haladja meg a bérletbe adott helyiség hasznos alapterületének 20 %-át és a bérlő vállalja, hogy az így számított alapterületre eső bérleti díj kétszeresének megfizetését vállalja a bérbeadónak.
- (2) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.
- (3) A bérlő a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles bemutatni és a bérbeadói hozzájárulást bérbeadótól megkérni. A bérbeadó nyilatkozatát írásban teszi meg.
- (4) A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza különösen:
 - a) a helyiség fekvési helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,
 - b) a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,
 - c) A bérleti jogot átadó és átvevő nyilatkozatát arról, hogy az átadó által befizetett biztosíték az átvevőt illeti meg. Amennyiben az átvevő még nem fizetett biztosítékot, annak befizetésének vállalását.
- (5) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, illetve cseréjéhez hozzájárul, ha:
 - a) amennyiben a bérbeadó az átadó bérlővel szemben kikötötte a bérlemény hasznosításának módját (üzletkör, tevékenységi kör), az átvevő vállalja annak változatlanságát, illetőleg amennyiben a bérbeadó ahhoz hozzájárul, az abban meghatározott üzletkör vagy tevékenység gyakorlását,
 - b) határozatlan idejű bérlet esetében az átvevő vállalja a határozott idejű, időtartamú bérleti szerződés megkötését, a bérbeadó által közölt bérleti díj mellett.
- (6) Nem lehet jóváhagyni a bérleti jogviszony átadására kötött megállapodást abban az esetben, ha a bérbeadó az átadóval szemben közölte a bérleti jogviszony felmondását.

32. §

- (1) A bérleménynek a bérlő által a bérbeadó részére történő visszaadása esetén nem alkalmazható a lakásbérletre vonatkozó, e rendeletben leírt szabályozása. A bérbeadó az e rendelet hatálybalépése időpontjában hatályos, határozott időtartamra bérbe adott helyiségnek a bérleti jogviszony lejártá előtt történő visszaadása esetében köteles visszafizetni a még hátralévő bérleti időtartamra esően a bérleti jog megváltásáért fizetett összeg időarányos részét. Nem jár a visszatérítés abban az esetben, ha a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a bérlőnek felróhatóan rendkívüli felmondással szünteti meg.
- (2) Amennyiben a volt bérlő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnését követően legkésőbb nyolc napon belül nem adja át üres és szerződészerű állapotban, úgy a bérbeadó a bérleti jogviszony utolsó napján fennálló bérleti díj háromszorosát jogosult követelni használati díj címén a megfelelő teljesítésig.

Hasznosítási szerződés

33. §

- (1) Helyiségre vagy helyiségcsoportra hasznosítási szerződést köthető az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön rendeletben meghatározott pályáztatási eljárás nyertesével (a továbbiakban: hasznosító).

- (2) A hasznosítási szerződés alapján a hasznosító jogosult az önkormányzati helyiségre vagy helyiségcsoportokra bérbeadóként bérleti szerződést kötni, és azért bérleti díjat szedni. A bérleti szerződések megkötésekor a hasznosító köteles a jogszabályok és jelen rendelet rendelkezései szerint eljárni.
- (3) A hasznosítási szerződés csak meghatározott, maximálisan 15 éves időtartamra köthető meg. A szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi kikötéseket:
- a hasznosító legfeljebb a hasznosítási szerződés lejártának időpontjáig terjedő időtartamra köthet bérleti szerződéseket;
 - a helyiséget vagy helyiségcsoportot nem adhatja át más részére hasznosításra;
 - a hasznosító kötelezettsége a helyiség vagy helyiségcsoportok karbantartása és állagmegóvása, ezt a kötelezettségét a jogszabályok és jelen rendelet keretei között szerződés alapján a bérlőre átháríthatja;
 - a hasznosító köteles a hasznosítási szerződésben meghatározott haszonbért megfizetni;
 - a hasznosítási szerződésre egyebekben a Ptk. a szabályai az irányadóak.
- (4) A hasznosítási szerződés megkötéséről
- 20.000.000.- forint feletti értékű helyiség (helyiségcsoport) tekintetében a Képviselő-testület,
 - 20.000.000.- forint alatti értékű helyiség (helyiségcsoport) tekintetében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság jogosult dönteni.

MÁSODIK RÉSZ

Lakások és helyiségek elidegenítése

VII. fejezet

Általános rendelkezések

34. §

- (1) Ezen rész hatálya az 1. §-ban meghatározottaktól eltérően az önkormányzat törzsvagyonába tartozó lakásokra és helyiségekre nem terjed ki. Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok ingyenesen nem idegeníthetők el.
- (2) Az önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg
- a bérlőt;
 - a bérlőtársakat egyenlő arányban;
 - az a)-b) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát valamint
 - örökbe fogadott gyermekét. (továbbiakban: elővásárlási jogosult).
- (3) A jelen rendeletben foglalt ingatlanok elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatára. A javaslatához annak mellékleteként minden esetben mellékelni kell a szerződés-tervezetet.
- (4) A jelen rendelet 2. mellékletében felsorolt lakások nem jelölhetők ki elidegenítésre.
- (5) A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13-15 §-ait a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a megfelelően kell alkalmazni.
- (6) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (7)-(8) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.
- (7) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanács) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

- a) bérlő;
- b) bérlőtárs;
- c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(8) A (6) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a törvényben vagy a helyi rendeletben meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(9) Az önkormányzat vagyonát képező ingatlanok elidegenítése nem ütközhet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény rendelkezéseibe.

VIII. fejezet

Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

35. §

(1) Ha a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakás értékesítését határozatában elrendeli, úgy a döntés meghozatalától számított 30 napon belül az elővásárlási joggal érintett lakást a 34. § (2) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogosultaknak fel kell ajánlani megvételre.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték, melyet ingatlanforgalmi értékbecslő állapít meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

36. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az ajánlat kézhezvételétől számított legfeljebb 60 napon belül meg kell kötni.

(2) Elővásárlási jogosult az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg írásban részletfizetést kérhet.

(3) Ha az elővásárlási jogosult a vételarat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül egy összegben megfizeti, 10% vételárkedvezményt kap.

37. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban nem fogadja el az ajánlatot, a lakást lakottan, pályázat útján kell értékesíteni

(2) A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

(4) A pályázati kiírásba bele kell foglalni, hogy az értékesítésre kijelölt lakás lakottan kerül elidegenítésre, melynek vonatkozásában az elővásárlási jogosult a pályázat során kialakult vételáron elővásárlási joggal élhet.

(5) A 35. § (2) bekezdésben foglaltak alapján meghatározott helyben szokásos forgalmi érték a pályázati kiírás induló ára.

(6) Ha a pályázatra egy vagy több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor ajánlattevő, illetve a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételárat a Polgármester írásban közli az elővásárlási jogosulttal, és felkéri, nyilatkozzon, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

38. §

- (1) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a 37. § (6) bekezdésben meghatározott módon kialakult vételáron elővásárlási jogosulttal meg kell kötni. Elővásárlási jogosultat ebben az esetben is megilletik az 42. § szerinti részletfizetési kedvezmények, amennyiben azt írásban kéri.
- (2) Ha elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával nem él, úgy az adásvételi szerződést a nyertes pályázóval kell megkötni. A nyertes pályázó az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a vételárat egy összegben megfizetni, részletfizetési kedvezményt nem kaphat.
- (3) Amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, az elővásárlási jogosultnak nem lehet ismételt felajánlani a lakást a 35. § (2) bekezdésben meghatározott vételáron megvételle.
- (4) Amennyiben a pályázatra senki nem jelentkezik, akkor a pályázat ismételt kiírásra kerül mindaddig, amíg arra valaki ajánlatot nem tesz, vagy ameddig a Képviselő-testület a lakás értékesítésére irányuló határozatát hatályon kívül nem helyezi.
- (5) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Eljárási szabályok

39. §

- (1) Ha a Képviselő-testület a bérlakást elidegenítésre kijelöli, *bérbeadó* az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:
- a Képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
 - a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
 - a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
 - tájékoztatást a jelen rendelet 35. §-a alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról,
 - tájékoztatást arról, hogy ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a vételárat írásban nem fogadja el, akkor a lakás lakottan pályázat útján kerül értékesítésre, és ha az elővásárlási jogosult a pályázati eljárás folyamán él elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás folyamán kialakult, magasabb vételáron vásárolhatja meg a lakást.
- (2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasághoz, illetve a *Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához* megérkeznie. A határidő jogvesztő.
- (3) Lakás eladására kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz e rendeletben rögzített feltételeknek.

40. §

- (1) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben az elővásárlási jogával élő, és az 42. § szerinti részletfizetési kedvezményben részesülő jogosult közjegyző előtt tett, végrehajtható

okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben elismert, hogy, ha háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződésalkötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik.

(2) A vevő(k) köteles(ek) a lakásra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkor fennálló vételár hátralék és járulécai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződésalkötéskor be kell mutatni.

(3) A törlesztő részletek a tárgyhoz utolsó napján válnak esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részletek után a mindenkor Ptk. szerinti törvényes késedelmi kamat jár.

(4) Részletfizetés engedélyezése esetén a lakás a vételár teljes megfizetéséig nem idegeníthető el, nem terhelhető meg.

(5) A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

41. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos válaszában nem fogadja el az ajánlatot, a *bérbeadó* az elővásárlási jogosultat értesíti, hogy a lakás lakottan történő értékesítése céljából pályázatot ír ki. Az értesítés tartalmazza:

- a) a Képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
- d) a pályázat kiírásának tényét, és az eredményhirdetés várható idejét;
- e) tájékoztatást arról, hogy a kialakult vételárról az elővásárlási jogosult a

pályázat eredményhirdetését követően kap értesítést.

(2) A pályázati eljárás eredményhirdetését követően a *bérbeadó* haladéktalanul ajánlatot tesz elővásárlási jogosultnak a kialakult vételáron, és tájékoztatást ad a rendelet 42. § alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról.

(3) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az a Váci Polgármesteri Hivatal *jegyzőjéhez* megérkeznie. A határidő jogvesztő.

(4) Továbbiakban a 41. § (3) bekezdés, valamint a 40. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) Ha az elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával, akkor a 38. § (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

Részletfizetés

42. §

(1) Az elővásárlási jogosult a 35. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.

(2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.

(3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.

(4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.

(5) Ha az elővásárlási jogosult a vételár 20%-át meghaladó kézpénzfizetést teljesít, a fennmaradó többletteljesítés után az alábbi vételárkedvezmény illeti meg az alábbiak szerint:

- a) a vételár 20%-át meghaladó, de 30%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 2%-a,

- b) a vételár 30%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 50%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 4%-a,
- c) a vételár 50%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 90%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 8%-a.
- (6) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőnek, a részére fennálló tartozásból 10% engedményt kell adni.

IX. fejezet

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

43. §

- (1) Bérlet által nem lakott bérlakás elidegenítése pályáztatás útján történik. A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

X. fejezet

Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése

44. §

Az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

45. §

- (1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérletársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értébecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötöti.
- (2) Amennyiben a bérlet (bérletárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályáztatás útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értébecslő állapítja meg a becsérték alapján. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötöti a szerződést.
- (3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 39. §-a az irányadó.

46. §

Az olyan garázs, illetve pince értékesítése esetén, amelynek bérlője olyan személy, aki önkormányzati tulajdonban álló lakást is bérel, az általa bérelt garázs, illetve pince elidegenítése vonatkozásában a IX. fejezetben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a vételár vonatkozásában a 45. § (3) bekezdés szerinti vételár az irányadó, részletfizetést pedig az Önkormányzat nem köteles biztosítani, és az esetleges részletfizetés feltételeiről az 42. §-ban foglaltaktól eltérően a felek szabadon állapodnak meg.

XI. fejezet

Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése

47. §

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése csak pályázat útján történik. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

HARMADIK RÉSZ

Elkülönített lakásszámla

48. §

- (1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó - az (2) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzintézetnél elkülönített számlán (továbbiakban: elkülönített lakásszámla) köteles elhelyezni.
- (2) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja
 - a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
 - b) a földrészlet megosztásával;
 - c) a társasházzá való átalakítással;
 - d) a forgalmi érték megállapításával;
 - e) az elidegenítés lebonyolításávalkapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az elkülönített lakásszámlán kezelt összeg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott célokra lehet felhasználni úgy, hogy
 - a) 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) egyedi forgalmi értékhatárig a polgármester;
 - b) 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) egyedi forgalmi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

NEGYEDIK RÉSZ

Adatvédelem

49. §

- (1) A bérbeadó - az Ltv. és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. tv. keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítására, megtagadásra, a bérbeadói hozzájárulás megadásához szükséges döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (2) Személyi adatok kizárólag a jogosult által megadott célra használhatóak fel.
- (3) A jelen rendelet 11 § (3) bekezdése szerinti Váci Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéskor a személyes adatok védelmét minden esetben szem előtt kell tartani, így a személyes adatot közzétenni csak a kérelmező írásbeli hozzájárulásával lehet.

ÖTÖDIK RÉSZ

Értelmező rendelkezések

50. §

E rendelet alkalmazásában

- (1) **Beruházás:**
- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása, a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása (átalakítás);
 - b) egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése (korszerűsítés).
- (2) **Jövedelem:** a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti jövedelem.
- (3) **Vagyon:** ingatlan, ingó dolog, továbbá vagyoni értékű jog.
- (4) **Üres a helyiség,** ha az nem tárgya érvényes és hatályos bérleti szerződésnek, és nem áll senkinek birtokában.
- (6) **Gyermek:** a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek.
- (7) **Közeli hozzátartozó:** A Ptk. 8:1 1. pont szerint meghatározott közeli hozzátartozó, azaz a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

HATODIK RÉSZ

Záró rendelkezések
Vegyes rendelkezések
51. §

Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben foglaltak megfelelően alkalmazandók.

Átmeneti rendelkezések
52. §

- (1) A rendelet 14. § szerinti nyilatkozatot, és az igazolásokat bérlő 2014-ben 2014. szeptember 30. napjáig köteles benyújtani.
- (2) Amennyiben bérlő a 2014. évi, jelen rendelet 14 § szerinti éves felülvizsgálat alkalmával szeptember 30. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő a rendelet 23 § (4) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. piaci alapú lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
- (3) A (2) bekezdésben írtak csak akkor alkalmazhatók, ha a bérbeadó által 2014. évben postai úton bérlőnek megküldött 9 § (4) írt nyilatkozatot tartalmazó, tértivevényes, ajánlott postai küldeménye tértivevényének tanúsága szerint a küldeményt bérlő, vagy a postai szabályok alapján meghatalmazottja, átvette vagy a küldemény, kétszeri postai kézbesítési kísérlet után, nem kereste jelzéssel érkezett bérbeadóhoz vissza.

Hatálybalépés

53. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V.14.) sz. Önk. rendelet.

Vác, 2014. június 19.

Fördös Attila s.k.
polgármester

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
jegyző

INDOKOLÁS

A 2013. év során megkezdődött a rendeletek felülvizsgálata, amelynek indoka a jelentős jogszabályi-gazdasági környezet megváltozása volt. Az aktualizálásról többször tájékoztattuk a Képviselő-testületet. Ennek keretében a legfontosabb, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet újraalkotása időszerűvé vált.

A rendeletek megalkotásakor figyelemmel kell lenni Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre, valamint az Alaptörvényre, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényre.

1. számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díj megfizetése

A lakbér mértékét a lakás településen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata, alapterülete és a módosító tényezők (csökkentő és növelő) figyelembevételével kell megállapítani.

1. Alaplakbér

1.a.) E rendelet alapján az alábbi lakbérkategóriák kerülnek kialakításra:

- I) A Külső-Rádi út 23. sz. ingatlan "É", "D", "K", "Ny" épületeinek 45 db lakásbérleménye.
- II) Belváros, központi belterület:
Lemez u., Zrínyi u., Szent János u., Barabás u., Duna-part, Tímár u., Géza Király tér, Iskola u., Flórián u., Honvéd u., Vasút által behatárolt terület.
- III) Lakótelepek, túlnyomóan többszintes, többlakásos épülettel beépített terület:
Nagymező u., Vám u., Zöldfa u. 2. sz. fkl. út által behatárolt terület,
Rádi út, Törökhegyi út, Pálffy u., Kertész u. által behatárolt terület,
Újhegyi út, Radnóti út, Gombási út által behatárolt terület.
- IV) Minden további bérlemény, amely nem tartozik I. II. és III. kategóriába.

A lakbér mértékét a módosító lakbértényezők figyelembevételével a lakás teljes alapterületének e rendeletben 1 m²-re megállapított bérleti díj szorzatával kell megállapítani.

Kategória	összkomfort Ft/m ² /hó	komfort Ft/m ² /hó	félkomfort Ft/m ² /hó	komfort nélküli Ft/m ² /hó	szükséglakás Ft/m ² /hó
I.	-	325,5	-	-	-
II.	267,75	215,25	110,25	94,5	52,5
III.	241,5	199,5	94,5	89,25	42
IV.	210	183,75	89,25	78,75	36,75

1.b.) A lakbér megállapításnál csökkentő tényezők:

- | | | |
|----|--|--------|
| a) | ha alagsorban van (ha a lakás padlószintje 15 cm-rel a terepszint alatt van) | 5 % |
| b) | ha a lakás a lakóépület 4. emeletén vagy ennél magasabb emeleten van | 10 % |
| c) | aládúcolt | 5 % |
| d) | nedves (kérelemre a mértékétől függően) | 1-10 % |
| e) | ha a lakás felújítása 20 éve nem történt meg | 5 % |
| f) | ha a lakás komfortos, de fűtése szilárd vagy olajtüzelésű | 5 % |
| g) | ha a lakás helyiségei között nincs műszaki összefüggés | 5 % |
| h) | negatív környezeti hatások halmozott jelentkezése (egyedi esetben kérelemre) | 1-10 % |

1.c.) A lakbér megállapításnál növelő tényezők:

- | | | |
|----|---|------|
| a) | ha a lakáshoz kerthasználat tartozik | 5 % |
| b) | ha a lakáshoz udvarhasználat tartozik | 5 % |
| c) | ha a lakás kialakítása vagy felújítása bérbeadó által 10 éven belül történt | 10 % |
| d) | ha a gépjármű tárolása biztosított | 5 % |

2. Piaci alapon történő bérbeadás

2.a.) A jelen rendelet 1. számú mellékletében felsorolt épületek közül az alábbiakban felsoroltakban lévő önkormányzati lakásokat jelöli ki a képviselőtestület piaci alapon bérbeadásra:

- a) Budapesti főút 9. fszt. 6.
- b) Budapesti főút 21.
- c) Március 15. tér 10., 15., 17., 19., 21., 22., 23., 25., 27.
- d) Eszterházy u. 2.
- e) Széchenyi u. 8., 10-12., 14.
- f) Szent István tér 4.
- g) Zöldfa u. 22. III/11.

2.b.) A piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérleti díj mértéke a fent meghatározott kategóriák alapján:

- a) komfortos alaplakbér kétszerese
- b) összkomfortos alaplakbér két és félszerese

Piaci alapon csak az összkomfortos és komfortos komfortfokozatú lakások adhatók bérbe.

2.c.) Lakbéren felül a bérlő köteles a lakás használatával kapcsolatos üzemeltetéssel felmerült közüzemi díjakat és a külön szolgáltatásokat megfizetni.

- a) Közüzemi díj: a lakásban lévő saját mérőóra alapján (áram, víz, gáz), melyet bérlő az üzemeltető számlája alapján megfizetni köteles;
- b) Külön szolgáltatás: közös helyiségek világítása, fűtése, takarítása (közös helyiségek, közlekedési területek), vízfogyasztása. Kapunyitás, kaputelefon, felvonó használata. Bérlő a külön szolgáltatások díját az bérbeadó számlája alapján megfizetni köteles.

A külön szolgáltatások díjának mértéke társasházaknál a közgyűlés által meghatározott összeg. Vízellátás és csatornahálózatnál a mért óraállás szerinti érték, valamint a főmérő és mellékmérő közti különbséget arányosított része, a mindenkor érvényes szolgáltatási díjtétellel számolva, bérbeadó számlája alapján.

A takarítás díja, amennyiben a takarítást a bérlő nem vállalja 500.-Ft/hó, kaputelefon 50,- Ft/hó, felvonóhasználat 300,- Ft/hó.

2. számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások
közül az alábbi épületekben lévő lakások nem
jelölhetők ki elidegenítésre**

<u>Cím</u>	<u>Önk. tul. lakások száma</u>	<u>Önk. tulajdoni hányada</u>
1./ Budapesti főút 21.	5	100 %
2./ Csányi krt. 26-28.	10	3684/10.000
3./ Deákvári főút 14-16-18-20.	11	2204/10.000
4./ Eszterházy u. 2.	6	100 %
5./ Kossuth u. 7.	4	482/1000

6./ Kertész u. 3.	5	3648/10.000
7./ Kossuth tér 8.	3	100 %
8./ Kölcsey u. 17.	10	1795/10.000
9./ Kölcsey u. 19.	13	2152/10.000
10./ Március 15. tér 10.	3	100 %
11./ Március 15. tér 15.	1	100 %
12./ Március 15. tér 17.	3	168/1000
13./ Március 15. tér 19.	5	100 %
14./ Március 15. tér 21.	6	100 %
15./ Március 15. tér 22.	12	100 %
16./ Március 15. tér 23.	4	100 %
17./ Március 15. tér 25.	1	7748/10.000
18./ Március 15. tér 27.	5	100 %
19./ Pálffy u. 47.	6	100 %
20./ Külső Rádi út 23.	20+45	100 %
21./ Széchenyi u. 8.	9	100 %
22./ Széchenyi u. 10-12	4	2902/10.000
23./ Széchenyi u. 14.	11	100 %
24./ Szent István tér 3.	11	2177/10.000
25./ Szent István tér 4.	7	1560/10.000

3. számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez

Pontrendszer

A pályázatok rangsorolása:

a) A közös háztartásban élő önálló keresettel nem rendelkező gyermek, továbbá nappali tagozaton első diploma megszerzésére tanulmányokat folytató felnőtt gyermeket is, max. 25. életévének betöltéséig

1 gyermek után	5 pont
2 vagy több gyermek után	10 pont
a gyermeket egyedül nevelő szülő, (gondviselő) további	5 pont

b) Szociális körülmények:

szívességi lakáshasználat, albérlet, szülőknél lakó	10 pont	
egyedülálló	5 pont	
egy főre jutó jövedelem	0-1 szeres	0 pont
mindenkori öregségi	1-2 szeres	5 pont
nyugdíjminimum számítása	2-3 szoros	10 pont
alapján:	3-4 szeres	15 pont
közös háztartásban nevelt, tartósan beteg, és súlyosan fogyatékos gyermek után (szakorvosi igazolás és magasabb összegű családi pótlék folyósításának igazolása)	10 pont	

c) Váci állandó bejelentett lakás:

2 évtől évente	1 pont (max. 20 pont)
----------------	-----------------------

d) Aki az Önkormányzati bérlakását a pályázat elnyerése esetében rendeltetésszerű állapotban, hátralékmentesen visszaadja:

összkomfortos, komfortos nagyobb szobaszámú lakás leadása esetén	20 pont
összkomfortos, komfortos kisebb szobaszámú lakás leadása esetén	10 pont



KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2014. július 07-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: 21/2014. (VI.20.) sz. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet módosítása

185/2014.(VII.07.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja elfogadni a Képviselőtestületnek a Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének módosítását.

Határidő: 2014. júl. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteféül:

Párizs Istvánné