



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2013. április hónap 25. napi ülésére

Szám: 1/104-1/2013
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996 (V. 14.) sz. önkormányzati rendelet módosítása
Melléklet: 48 oldal
Előterjesztő: Deákné dr. Szarka Anita jegyző
Készítette: Dr. Schmiczer Anita
Előadó:
Előzmény/korábbi döntés: 7-79/2013. (III. 28.) sz. Képviselő-testületi határozat
137/2013. (IV. 15.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsági határozat
Terjedelem: 51 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVVB 2013. 04. 15.

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § /1/) minősített többség (Mötv. 50. §)

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Csereklő Károly Zoltán
Jogi Osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
Jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezetője

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila
polgármester

Nincs / az alábbi:

Tisztelt Képviselő-testület!

Mellékelten beterjesztem az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996 (V. 14.) sz. önkormányzati rendelet módosítását.

Vác Város Képviselő-testületének Z-79/2013. (III. 28.) sz. határozata alapján szükséges az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996 (V. 14.) számú önkormányzati rendelet módosítása.

A Vác Város Önkormányzat és a Váci Városfejlesztő Kft. között létrejött feladatátadási megállapodás alapján szükséges az önkormányzati rendeletben átvezetni, hogy a Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Osztály elnevezés helyébe a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg lép.

A jelenleg hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Szociális Osztály és a Közművelődési és Oktatási Osztály összevonásra került Intézményfelügyeleti és Humán Osztály néven, ezért szükséges ezt az önkormányzati rendeletben átvezetni.

A rendelet egyes tartalmi elemeinek aktualizálása is szükségessé vált, mivel lényeges tartalmi változtatására 2008 óta nem került sor.

Jelen módosítás egyik sarkalatos eleme a lakások pályáztatási feltételrendszerének bővítése, illetve racionalizálása. A pályázatra jogosultak körét egyrészt tágítjuk azzal, hogy a pályázó és vele együtt a lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelmének felső határát megemeljük (szociális pályáztatás esetén a mindenkorin öregségi nyugdíjminimum 400 %-ára, költségalapú pályáztatás esetén 500 %-ára) tekintettel arra, hogy az elmúlt évek minimálbér- és nyugdíj-emeléseit a mindenkorin öregségi nyugdíjminimum nem követte, azt 2008. január 1. óta nem módosították.

A szociális alapú lakáspályázatok rangsorolása változtatásának alapvető eleme a jövedelmi viszonyok sávozása, valamint az egy lakásba bejelentett személyek száma szerinti előny - mely leginkább lehetőségeket ad visszaélésekre - megszüntetésre kerül.

A piaci alapon meghirdetett lakások pályáztatására a rendelet nem tartalmazott egyértelmű rendelkezést, így szükséges az elbíráló személyének és az elbírálás szempontjainak rendeleti szinten történő szabályozása.

A gyakorlat jogszabályi leképezése érdekében nevesítésre kerül a bérbeszámításos felújításra való lakáspályáztatási mód.

A korábban a vis maior lakásokhoz hasonló célú betöltő átmeneti lakások megnevezése és szabályozása aktualizálásra kerül az 5/4224/2011. számú Polgármesteri Utasítás szerint.

A rendelet alkalmazását megnehezítő joghézagok betöltése érdekében szabályozni szükséges a szociális alapú lakáspályázati feltételeknek nem megfelelő, megváltozott körülmények elbírálását a határozott idejű lakásbérleti szerződések meghosszabbítása esetén méltányossági jogkörben.

A lakáshasználati díjak a bérleti szerződés megszüntetését követő második évtől történő progresszív emelésének eltörlése szükséges, mivel a tapasztalatok szerint jelentősége elveszett, elrettentő hatást nem vált ki, a használó tartozásának megfizetését jelentősen nehezíti, legtöbb esetben ellehetetleníti, így kizárólag a bérbeadó nyilvántartási kötelezettségét növeli.

Időszerűvé vált a lakbérek emelése, melyek jelen módosítás szerint általános 5 % mértékben kerülnek növelésre, tekintettel arra, hogy azok 2008 óta változatlan mértékűek, 2008 előtt minden második évben rendszeresen 5-10 % közötti mértékben emelték a lakbérceket.

A rendelet a nem lakás célú helyiségek pályáztatásánál csak a nyílt versenytárgyalást szabályozta, így szükséges a „Vác Város Önkormányzat 38/1996. (XI. 26.) számú, az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása



VÁC VÁROS JEGYZŐJE • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TER 11.

Tel.: 315-130 Fax: 315-957 • E-mail: titkarsag@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról” szóló rendelete szerinti nyilvános pályázatról is rendelkezni.

A nem lakás célú helyiségek biztosítékának összegét a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérleti jogviszony időtartamát figyelembe véve állapítja meg.

A hosszú, sokszor évekig eltartó kiürítési perek elkerülése érdekében helyiségek esetében bevezetésre kerül, hogy bérleti szerződés azzal a pályázóval írtathó alá, aki közzegyző által hitelesített nyilatkozatot mutat be, melyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármely okból megszüntetésre vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiürített állapotban átadja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati rendelet módosítását hagyja jóvá!

Vác, 2013. április 17.

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
Jegyző

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
17/2013. (IV. 25.) számú rendelete az
Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V. 14.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról

Vác Város Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (3) bekezdése és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következők szerint módosítja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló rendeletet:

1. §

A 17/1996 (V.14.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Rendelet) meghatározott Polgármesteri Hivatal Szociális Osztálya helyébe a Váci Polgármesteri Hivatal Intézményfelügyeleti és Humán Osztálya lép.

2. §

A Rendelet 2. § (1) helyébe a következő szöveg lép:

A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő, a fiatalok önálló lakáshoz jutását támogató, illetve a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakáshoz juttatás, továbbá a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások elosztása pályázati rendszer keretében történik, kivéve a 10. §-ban meghatározott lakások, a vis maior lakás, továbbá a komfort fokozattól függetlenül a közérdekű, illetve a városrendezési célok megvalósítása érdekében, valamint a szervezett lakáscsere keretében a rendeletben szabályozott lakások bérbeadása.

3. §

A Rendelet 5. § (5) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A pályázat benyújtásának módja:

- személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén vagy
- postán a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címére.

4. §

A Rendelet 5. § (8) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

- a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző családtagja lakás, építési telek, üdülő ingatannal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező 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 mindenkorin 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 az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette.

5. §

A Rendelet 5. § (9) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

Költségápolan meghatározott lakbérű bérlakásra pályázhat minden állandó bejelentett váci lakos, kivéve:

- ha önkormányzati lakás bérője, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;
- ha az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;
- önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;
- mint önkormányzati lakás bérőjének, vagy a bérő házastársának szerződéshez kötött magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;
- ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkorin öregségi nyugdíjminimum 500 %-át.

6. §

A Rendelet 5. § (10) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

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

7. §

A Rendelet 7. § (2) helyébe a következő szöveg lép:

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:**

szívésségi lakáshasználat, albérlet, szülőknél lakó	10 pont
egyedülálló	5 pont
egy főre jutó jövedelem mindenkorin öregségi nyugdíjminimum számítása alapján:	
0-1 szeres	0 pont
1-2 szeres	5 pont
2-3 szoros	10 pont
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.) Vaci állandó bejelentett lakás

2 évtől évente

(max 20 pont)

1 pont

d.) Aki az Önkormányzati bérlakását a pályázat elnyerése esetében rendeltetésszerű állapotban, hátralék mentesen visszaadja:

- összkomfortos, komfortos nagyobb szobaszámú lakás leadása esetén

20 pont

- összkomfortos, komfortos kisebb szobaszámú lakás leadása esetén

10 pont

8. §

A Rendelet 8. § helyébe a következő szöveg lép:

(1) Pályázat útján az igénylő és a vele közös háztartásban élő és együtt költöző családtagok számára figyelemmel az alábbi lakás biztosítható:

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;

f) ötél több személy esetén

legfeljebb két és fél lakószoba és

minden további családtag esetén

további fél-fél lakószoba

(2) Amennyiben az igénylő házaspár egyik tagja nem töltötte be a 35. életévét, úgy - kérelmükre - az (1) bekezdésben meghatározott mérték legfeljebb fél lakószobával túlléphető.

9. §

A Rendelet 8/A. § (1) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

(1) A piaci alapon kialakított lakbérű bérlakásokra benyújtott pályázatok elbírálását a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság végzi az 5. § (10) bekezdése szerint. A bérleti szerződés a pályázati feltételeket elfogadó és az óvadékot befizető pályázóval kerül megkötésre.

10. §

A Rendelet 10. § helyébe a következő szöveg lép:

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

11. §

A Rendelet 11. § helyébe a következő szöveg lép:

Vis maior lakások bérbeadása

11. §

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

12. §

A Rendelet 11/A. § (4) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A szervezeti csere igényekről a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege nyilvántartást vezet.

13. §

A Rendelet 12. § helyébe a következő szöveg lép:

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, hogy a megürsedett és gazdaságosan fenn nem tartható szociális bérlakást kivonja a lakásalapból és a forgalmi értékbecslésén alapján megállapított induló vételár meghatározásával nyilvános versenytárgyaláson azt értékesíti.

14. §

A Rendelet 16. §-a az alábbi (4), illetve (5) bekezdéssel egészül ki:

(4) Amennyiben szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása okán bekért adatok alapján megállapítható, hogy a bérló jövedelmi viszonya az 5. § (8) bekezdés d. pontban meghatározott jövedelem összegét meghaladja a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság mérlegelési jogkörében eljárva, méltányossági alapon engedélyezheti bérló részére a lakás piaci alapon történő bérbeadását változatlan feltételekkel, pályáztatás nélkül, az alábbi követelmények teljesülése esetén:

- a) bérló legalább 10 éve folyamatosan bérli, valamint életvitelszerűen használja a lakást;
- b) bérlőnek nem áll fenn díjtartozása, különösen a lakbér, illetve a közüzemi díjak tekintetében,
- c) bérló a lakást rendeltetésszerűen használja.

(5) Amennyiben szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása okán bekért adatok alapján megállapítható, hogy a 8. § (1) bekezdésében rögzítettek figyelembevételével a bérló igényjogosultságát a lakószobák száma meghaladja, úgy a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság mérlegelési jogkörében eljárva, méltányossági alapon engedélyezheti bérló részére, hogy legfeljebb egy évig a lakást változatlan feltételekkel használja, pályáztatás nélkül, az alábbi követelmények teljesülése esetén:

- a) bérló legalább 10 éve folyamatosan bérli, valamint életvitelszerűen használja a lakást;
- b) bérlőnek nem áll fenn díjtartozása, különösen a lakbér, illetve a közüzemi díjak tekintetében,
- c) bérló a lakást rendeltetésszerűen használja.

15. §

A Rendelet 17. § (2) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A lakbér késedelmes megfizetése esetén a szerződéshez fűzött egyedi jogkövetkezmények túlmenően a bérlet a Ptk. szerinti késedelmi kamatfizetés is terhelt.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése törlésre kerül.

16. §

A Rendelet 19. § (1) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A lakás átalakításához a bérbeadó csak azzal a feltétellel járulhat hozzá, ha ezáltal a lakás rendeltetésszerű használata kedvezőbbé válik, fenntartása nem válik költségesebbé. Az átalakítás költségei a bérlet terhelik bérbeszámítás és kártalanítási igény nélkül.

17. §

A Rendelet 21. § (3) bekezdés a.) pont helyébe a következő szöveg lép:

Amennyiben használó másik lakás bérletére nem tarthat igényt, a jogcím nélküli használat első évi követően a lakáshasználati díj a bérleti díj kétszerese.

18. §

A Rendelet 24. § (3) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A bérbeadó hozzájárulásának megadását követően, ha a lakáscsere megtörtént, a cserének megfelelő új állandó lakcímbeljelentését a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege ellenőrzi.

19. §

A Rendelet 29. § (2) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

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

Kategória	összkomfort	komfort	félkomfort	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	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

20. §

A Rendelet 29. § (4) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A lakbér megállapításnál csökkentő tényezők:

- ha alagsorban van (ha a lakás padlószintje 15 cm-rel a terepszint alatt van) 5 %
- ha a lakás a lakóépület 4. emeletén vagy ennél magasabb emeleten van 10 %
- aládúcolt 5 %
- nedves (kérelemre a mértékétől függően) 1-10 %
- ha a lakás felújítása 20 éve nem történt meg 5 %
- ha a lakás komfortos, de fűtése szilárd vagy olajtüzelésű 5 %

ha a lakás helyiségei között nincs műszaki összefüggés	5 %
negatív környezeti hatások halmozott jelentkezése (egyedi esetben kérelemre)	1-10 %

21. §

A Rendelet 29. § (5) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

A lakbér megállapításnál növelő tényezők:

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

22. §

A Rendelet 33. § helyébe a következő szöveg lép:

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

23. §

A Rendelet 34. § helyébe a következő szöveg lép:

- (1). A piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérleti díj mértéke a 29. § /1/ bekezdésében meghatározott kategóriák alapján:

komfortos	alaplakbér kétszerese
összkomfortos	alaplakbér két és félszerese

Az alaplakbér mérték a 29.§ /4/, /5/, /6/ bekezdésében a növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével kerül megállapításra.

- (2) Piaci alapon csak az összkomfortos és komfortos komfortfokozatú lakások adhatók bérbe.

24. §

A Rendelet 35. § helyébe a következő szöveg lép:

- (1) Lakbéren felül a bérlo köteles a lakás használatával kapcsolatos üzemeltetéssel felmerült közüzemi díjakat és a külön szolgáltatásokat megfizetni.

Közműdíj: a lakásban lévő saját mérőóra alapján (áram, víz, gáz), melyet bérlő az üzemeltető számlája alapján megfizetni köteles.

Külön szolgáltatás: közös helyiségek világítása, fűtése, takarítása (közös helyiségek, közlekedési területek), vízfogyasztása. Kapunyitás, kaputelefon, felvonó használata.

Bérlő a külön szolgáltatások díját az érkező számlája alapján megfizetni köteles.

(2) 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, érkező számlája alapján.

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

25. §

A Rendelet 37. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

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.

26. §

A Rendelet 38. § helyébe a következő szöveg lép:

(1) A pályázatot a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság írja ki. A pályáztatás módjai lehetnek: nyílt versenytárgyalás licitküzőszob meghatározásával, valamint nyílt pályáztatás (a nyertes pályázók kijelöléséről a soron következő Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt).

(2) 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.

27. §

A Rendelet 39. § helyébe a következő szöveg lép:

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,

- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- e) amennyiben a bérbeadó csak meghatározott funkcióra kívánja a helyiséget bérbe adni, az üzletkör vagy a tevékenységi kör megjelölését (TEÁOR),
- f) a helyiség felszereltségét, állapotát,
- g) a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontokat,
- h) a versenytárgyalás során a havi nettó bérleti díj legkisebb, induló összegét, a licitlépcső mértékét,
- i) bérleti díj értékállandóságának megőrzése érdekében a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét,
- j) a pályázat elbírálásának módját, határidejét, ideértve a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását,
- k) a pályázat eredményéről való tájékoztatás módját,
- l) az esetleges egyéb feltételeket,
- m) a pályázat benyújtásával egyidejűleg befizetett biztosíték összegét és annak kiegészítését a pályázat eredményeként,
- n) azt a felhívást, miszerint a bérleti szerződés megkötésének feltételként 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 önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendelkezésszerű, kiürített állapotban átadja.

28. §

A Rendelet 40. § (4) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

(4) 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.

29. §

A Rendelet 41. § helyébe a következő szöveg lép:

(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 arvételeit követő 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni és ennek során igazolni 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.

30. §

A Rendelet 42. § (5) bekezdés helyébe a következő szöveg lép:

(5) A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a nem lakás célú helyiségek bérlo által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

a.) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

a bérlo vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,

a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérlo által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlo felelősségi körébe tartozó,

a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartama nem biztosít cserelhelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,

a bérlo 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:

a bérlo 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 bérlo 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 hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlo köteles viselni.

31. §

A Rendelet 1. számú melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

1. számú melléklet

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

Cím	Önk. tul. lakások száma	Önk. tulajdoni hányada
1./ Budapesti főút 9. fszt 6.	1	100 %

2./ Budapesti főt 21.	5	100 %
3./ Csányi krt. 26-28.	10	3684/10.000
4./ Deákvari főt 14 16-18-20.	11	2204/10.000
5./ Eszterházy u. 2.	6	100 %
6./ Kossuth u. 7.	4	482/1000
7./ Kertész u. 3.	5	3648/10.000
8./ Kossuth tér 8.	3	100 %
9./ Kölcsey u. 17.	10	1795/10.000
10./ Kölcsey u. 19.	13	2152/10.000
11./ Március 15. tér 10.	3	100 %
12./ Március 15. tér 15.	1	100 %
13./ Március 15. tér 17.	3	168/1000
14./ Március 15. tér 19.	5	100 %
15./ Március 15. tér 21.	6	100 %
16./ Március 15. tér 22.	12	100 %
17./ Március 15. tér 23.	4	100 %
18./ Március 15. tér 25.	1	7748/10.000
19./ Március 15. tér 27.	5	100 %
20./ Pálffy u. 47.	6	100 %
21./ Külső Rádi út 23.	21	100 %
22./ Széchenyi u. 8.	9	100 %
23./ Széchenyi u. 10-12	4	2902/10.000
24./ Széchenyi u. 14.	11	100 %
25./ Szent István tér 3.	11	2177/10.000
26./ Szent István tér 4.	7	1560/10.000
27./ Vám u. 10.	15	2469/10.000
28./ Vám u. 14.	14	2150/10.000

32. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2013. április 17.

Deákné dr. Szarka Anita sk.
jegyző

Fördös Attila sk.
polgármester

INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Z-79/2013. (III.28.) sz. határozata alapján szükséges az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek berletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996 (V.14.) számú önkormányzati rendelet módosítása.

A Vác Város Önkormányzat és a Váci Városfejlesztő Kft. között létrejött feladatátadási megállapodás alapján szükséges az önkormányzati rendeletben átvezetni, hogy a Polgármesteri Hivatal Vagyónhasznosítási Osztály elnevezés helyébe a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyónhasznosítási részleg lép.

A jelenleg hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Szociális Osztály és a Közművelődési és Oktatási Osztály összevonásra került Intézményfelügyeleti és Humán Osztály néven, ezért szükséges ezt az önkormányzati rendeleiben átvezetni.

A rendelet egyes tartalmi elemeinek aktualizálása is szükségessé vált, mivel lényeges tartalmi változtatására 2008 óta nem került sor. Jelen módosítás egyik sarkalatos eleme a lakások pályáztatási feltételrendszerének bővítése, illetve racionalizálása, valamint a lakbérek emelése, melyek jelen módosítás szerint általános 5 % mértékben kerülnek növelésre, tekintettel arra, hogy azok 2008 óta változatlan mértékűek.

A rendeletet összhangba hozatala is szükséges „Vác Város Önkormányzat 38/1996. (XI. 26.) számú, az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról” szóló rendeletével, különösen annak nyilvános pályáztatásról szóló rendelkezésével.

Előzetes hatásvizsgálat

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V. 14.) számú önkormányzati rendelet módosításához

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján)

1. **Társadalmi hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának társadalmi hatásai nincsenek.

2. **Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. **Környezeti hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezeti hatásai nincsenek.

4. **Egészségi követelmények:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása minimális adminisztratív terheket von maga után a lakbér mértékének megállapítása végett.

6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Z-79/2013. (III. 28.) Képviselő-testületi határozat alapján szükséges a 17/1996 (V. 14.) sz. rendelet módosítása.

7. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Vác, 2013. április 08.

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2013. április 15-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V.14.) sz. önkormányzati rendelet módosítása

137/2013.(IV.15.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága megtárgyalta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V.14.) sz. önkormányzati rendelet módosítását és azt a módosításokkal együtt a Képviselőtestületnek elfogadásra javasolja.

Határidő: április 25-i KT ülés

Felelős: Jegyző

K.m.f.

Csuka István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesét:

Pnc
Párizs Istvánné

MÁSOLAT

Vác Város Önkormányzat 17/1996.(V.14.) számú

rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló

lakások és helyiségek bérletére, valamint

elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

/Az időközi módosításokkal egységes szerkezetben/

Vác Város Képviselőtestülete az 1993. évi LXXVIII. tv. /a továbbiakban /Tv./ 79. § /2/ bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére valamint a következő helyi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

A rendelet hatálya

****1. §**

/Tv. 1. §-hoz/

A rendelet hatálya a Vác Város Önkormányzat tulajdonában álló bérlakásokra (a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra, a fiatal családok önálló lakáshoz jutását támogató, a költségalapon meghatározott lakbérű és a piaci alapon bérbe adott lakásokra) valamint a nem lakás célú helyiségekre terjed ki.

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. Fejezet

A lakásbérlet létrejötte

2. §

/Tv. 3. § /1/ bek-hez/

****/1/** A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő, a fiatalok önálló lakáshoz jutását támogató, illetve a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakáshoz juttatás, továbbá a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások elosztása pályázati rendszer keretében történik, kivéve a komfort nélküli, az átmeneti lakás, továbbá a komfort fokozattól függetlenül a közérdekű, illetve a városrendezési célok megvalósítása érdekében, valamint a szervezett lakáscsere keretében e rendeletben szabályozott lakások bérbeadása.

/2/ Lakásra bérleti jogviszonyt meghatározott időre lehet bérleti szerződéssel létrehozni, a **/3/** bekezdésben szabályozott eltérésekkel.

/3/ Határozatlan időre jön létre a bérleti jogviszony,

- ha a határozatlan időre bérbe adott lakásra a bérleti jogviszonyt a bérbeadó jóváhagyott városrendezési cél megvalósítása érdekében

szünteti meg és a bérlo elhelyezéséről cserelakás biztosításával gondoskodik.

- bérlokijelölési és bérlokiválasztási jog gyakorlója erről így rendelkezik,
- a Tv-ben előírt bérbeadási kötelezettség esetén,
- Hatályon kívül helyezte a 19/2006.(IV.28.)sz. önk.rend.

****/4/** Lakáscsere esetén a bérbe adott lakások bérleti időtartama nem nöhet.

*** Módosította a 8/2004.(III.22.)sz.önk.rend.**

**** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.**

3. §

/1/ A határozott idejű bérleti szerződés legfeljebb öt naptári évre köthető. A bérlo kérelmére ennél rövidebb időre is létrehozható a bérleti jogviszony.

/2/ 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.

***/3/** A bérleti idő lejártával a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlo külön szerződéssel újabb határozott időre meghosszabbíthatja. A bérbeadás feltételeit az újabb szerződés megkötése során vizsgálni kell.

*** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.**

A lakásbérleti szerződés tartalma

4. §

***/1/** A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni:

- a. a lakásbérleti jogviszony időtartamát, a bérlet jellegét,
- b. a lakás helyiségeit és azok alapterületét,
- c. a lakás komfortfokozatát,
- d. a lakáshoz 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 bérlo jogait és kötelezettségeit,
- i. a bérlo és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait,
- j. a szerződés megszűnése után a bérlo tarthat e igényt cserelakásra.

k. a nem szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén az óvadék összegét és feltételeit,

l. a bérlet 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.

* Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.

Pályázat útján lakáshoz juttatás

5. §

*/1/ Üres bérlakásra pályázatot kell kiírni, a 2. § /1/ bekezdésében foglaltak kivételével.

****/2/ A pályázatot a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság írja ki.

Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önkormányzati rendelet

*/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:

- személyesen a Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Osztályán; vagy
- postán a Polgármesteri Hivatal 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 lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, a lakáshoz tartozó helyiségeket;
- a lakás műszaki állapotát;
- a lakásra megállapított bérleti díjat és egyéb költségeket;
- a lakás megtekintésének időpontját;
- a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját;

az eredmény közlésének módját és idejét;

a szerződés megkötésének határidejét.

- A pályázati kiírásnak a bérbeadás jogcíme - szociális, költségalapú, piaci - mellett tartalmaznia kell.
- a nem szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások esetében az óvadék összegét és feltételeit.

* Módosította az 5/1997.(II.18.) és a 6/2001.(III.26.)sz. önk. rendelet

** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. önk. rendelet

*** Módosította a 8/2004.(III.22.)sz. önk. rendelet

**** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz. önk. rend.

****/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 haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező 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 300 %-át, egyedülálló nyugdíjas pályázó esetén ennek 200 %-át.

**** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz. önk. rend.

***/9/ Költségalapú meghatározott lakbérű bérlakásra pályázhat minden állandó bejelentett váci lakos, kivéve:

- ha önkormányzati lakás bérlője, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;
- ha az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;
- önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;
- mint önkormányzati lakás bérlőjének, vagy a bérlő házastársának szerződésszegő magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;
- ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át.

*****/10/ A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező váci székhelyű gazdasági társaság, civil szervezet, továbbá az a természetes személy pályázhat, aki váci lakos és vállalja a pályázatban kiírt feltételeket.

*****/11/A fiatal családok önálló lakáshoz juttatását támogatása keretében meghirdetett bérlakásra pályázhat minden állandó váci lakcímmel rendelkező bejelentett:

- házaspár, amennyiben egyikük sem töltötte be a 35. életévét, vagy,
- azok a 35 életévüket be nem töltött élettársak, akiknek élettársi

közösségükből közös gyermekük született és őt közös háztartásukban nevelik;
 a pályázóknak nincs lakásingatlan tulajdonuk, vagy önálló bérleményük
 vállalják a pályázatban előírt lakáscélú hitelintézeti előtakarékosági szerződés
 megkötését és az abban előírt előtakarékosági összeg rendszeres fizetését.

* Módosította a 25/1996.(IX.10.) és a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

** Módosította az 5/1997.(II.18.) és a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

*** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. és a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rendelet

****Módosította a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rendelet

*****Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. és a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rendelet

*****Módosította a 8/2004.(III.22.)sz. önk. rendelet

***** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz. önk.rend.

A pályázat elbírálásának módja

6. §

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

Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önkormányzati rendelet

*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 megkötni bejelentés hiányában csak a hirdetőmény 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 6. § (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.

**7. §

A szociális és költségvetési pályázat elbírálásának szempontjai

/1/ A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a pályázatok elbírálásánál köteles mérlegelni és a /2/ bekezdés szerinti pontozással rangsorolni.

Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önkormányzati rendelet

/2/ A pályázatok rangsorolása:

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

1 gyermek után

5 pont

2 gyermek után

15 pont

- 3 vagy több gyermek után: 25 pont
 a gyermeket egyedül nevelő szülő, (gondviselő) további 5 pont

b.) A pályázat kiírásának napján a lakásban lakó, egy szobára jutó bejelentett személyek száma:

- 3 személy / szoba 5 pont
 4 személy / szoba 10 pont
 5 személy / szoba 15 pont

**** c.) Szociális körülmények:

- szívességi lakáshasználat, albérlet, szülőknél lakó 10 pont
 hajléktalan 20 pont
 egyedülálló 10 pont
 egy főre jutó jövedelem mindenkori öregségi nyugdíjminimum számítása alapján 0-1 szerez 5 pont
 1-2 szerez 10 pont

közös háztartásban nevelt, tartósan beteg, és súlyosan fogyatékos gyermek után (szakorvosi igazolás és magasabb összegű családi pótlék folyósításának igazolása) 20 pont

**** d.) Váci Állandó bejelentett lakás:

- 2 évtől évente 1 pont
 (max 20 pont)

**** e.) Aki az Önkormányzati bérlakását a pályázat elnyerése esetében rendeltetésszerű állapotban, hátralék mentesen visszaadja:

- összkomfortos, komfortos nagyobb szobaszámú lakás leadása esetén 20 pont
- összkomfortos, komfortos kisebb szobaszámú lakás leadása esetén 10 pont
- félkomfortos, vagy komfort nélküli lakás leadása esetén szobaszámtól függetlenül 5 pont

* Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. és a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rendelet

** Módosította a 25/1996.(IX.10.), a 11/1999.(VI.15.), a 14/1997.(V.20.) és a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

*** Kiegészítette a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rend.

**** Módosította a 10/2008.(III.31.)sz. önk.rend.

8. §

/1/ Pályázat útján az igénylő és a vele közös háztartásban élő és együtt költöző családtagok számára figyelemmel az alábbi lakás biztosítható:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| a. két személyig | legfeljebb egy-másfél lakószoba; |
| b. három személy esetén | legfeljebb másfél-két lakószoba; |
| c. négy személy esetén | legfeljebb két-két és fél lakószoba; |

d. öt személy esetén

e. ötnél több személy esetén

legfeljebb két és fél-három lakószoba;

legfeljebb két és fél lakószoba és

minden további családlag esetén

további fél-fél lakószoba

***2/** Egyszobás lakásra pályázatot csak az az igénylő nyújthat be, kinek a lakásba költözköztetésekor a vele együtt költöző családtagok száma a 3 főt nem haladja meg.

/3/ Amennyiben az igénylő házaspár egyik tagja sem töltötte be a 35. életévét, úgy - kérelmükre - az /1/ bekezdésben meghatározott mérték legfeljebb fél lakószobával túlléphető.

*** Kiegészítette a 7/2003.(II.25.)sz.önk.rendelet**

****Módosította a 8/2004.(III.22.)sz.önk.rend.**

****8 /A. §.**

(1) A piaci alapon kialakított lakbérű bérlakásokra benyújtott pályázatok elbírálása tárgyalás útján történik. A bérleti szerződés a bérleti díjat és az óvadékot elfogadó ajánlattevővel kerül megkötésre.

(2) 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 képviselőtestület - a költségek ismeretében - határozza meg.

(3) 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 lakbérck figyelembevételén alapul.

**** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.**

****8/B.§**

***/1/** A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság az önkormányzati lakásalapból a fiatal családok önálló lakáshoz jutásának támogatása érdekében lakás/oka/t jelölhet ki, pályázat útján történő bérbeadásra. Több ilyen célú lakás kijelölése esetén törekedni kell azok csoportos elhelyezkedésére.

*** módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önkormányzati rendelet**

/2/ A pályáztatásra e rendelet szabályait, az itt részletezett eltérésekkel kell alkalmazni azzal, hogy a pályázatra jogosultak körét e rendelet 5. §. /11/ bekezdése határozza meg.

/3/ Az e pályázat keretében létrejövő bérleti jogviszony öt évre jön létre és az nem hosszabbítható meg.

- /4/ A bérlo a bérleti jogviszony időtartama alatt a 29. § /2/ bekezdésében meghatározott lakbért köteles fizetni. Ezen túlmenően a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele az, hogy a pályázatot elnyerő igazolja, hogy a pályázatban előírt minimális havi összegű lakástámogatásra vonatkozó lakáselőtakarékosági megállapodást a jogosult pénzintézettel megkötötte.
- /5/ A bérlonek kötelezettséget kell vállalnia a lakáselőtakarékoság rendszeres befizetésére azzal, hogy ennek teljesítése a szerződés lényeges tartalmi eleme. Elmulasztása a szerződésszegés jogkövetkezményeit vonja maga után.
- /6/ A bérleti jogviszonyra a rendelet rendelkezései érvényesek.
- ***/7/ A pályázat kiírása során a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg a lakáselőtakarékoság minimális havi összegét.
- * Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. önk. rendelet
- ** Kiegészítette a 8/2004.(III.22.)sz. önk. rend.
- *** módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet
- /8/ A pályázat elbírálása során előnyt élveznek azok a jogosultak:

- ahol mindkét együttesen pályázó állandó bejelentett és életvitelszerűen Vácott lakó.
- azonos feltételek esetén előnyben részesülnek a városi költségvetési intézményben alkalmazottak.

Közérdekű lakáshoz juttatás

*9. §

- /1/ Közcélból - 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 bérlo kiválasztási jog biztosítható. A térítés mértékét a Képviselő-testület határozza meg.
- */3/ A lakást és a bérlo 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.

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

*5/ Az (1)-(2) bekezdés alkalmazása esetén csak piaci alapú lakbér köthető ki, míg a (4) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő szociális körülményeit a bérbeadás során vizsgálni kell.

*Kiegészítette a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rend.

Komfort nélküli lakások hasznosítása

*****10. §**

A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználásáról a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság pályázat kiírása nélkül dönt azzal, hogy a szükséglakásokat csak a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére lehet biztosítani.

* Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

**Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

***Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rendelet

**** módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

Átmeneti lakások bérbeadása

****11. §**

Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat tart fenn, azokat meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján bérbe adja.

** módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. rendelet

***11/A. §**

A hasznosítás feltételei

/1/ Amennyiben a lakás bérlője a berletét rendeltetésszerű állapotban kiürítve felajánlja a bérbeadó részére, annak érdekében hogy helyette másik önkormányzati lakás bérletéhez jusson, a kérelmet a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság pályázat kiírása nélkül teljesítheti (szervezett lakáscsere).

**** módosította a 22/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet**

/2/ A bérlő az /1/ bekezdésben leírt esetben csak igényjogosultságának megfelelő szobaszámú lakáshoz juthat. A cserebe biztosított lakásra csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, kivéve ha a bérlő határozatlan időre bérelt lakást ad vissza s kisebb szobaszámú, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás biztosítását kéri.

/3/ A nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú szociális bérlakás biztosításának feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen az önkormányzattal szemben tartozása.

A kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás juttatásánál a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia a lakás lakbérhátrálék ütemezett megfizetésére.

/4/ A szervezett csere igényekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.

****Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rendelet**

*****12. §**

/Fv. 3. § /2/ bek-hez

A Lakásügyi Bizottság dönt, hogy a megüresedett és gazdaságosan fenn nem tartható szociális bérlakást kivonja a lakásalapból és a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság által megállapított induló áron nyilvános versenytárgyaláson azt értékesíti.

*** Módosította az 5/1997.(II.18.) és a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet**

****Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet**

***** Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önkormányzati rendelet**

A bérbeadás feltételei

13. §

/Fv. 4. § /3/ bek-hez/

/1/ Ha a házaspár a bérleti szerződés megkötését követően utólag kéri a bérletársi jogviszony megállapítását, az az eredeti szerződés egyéb feltételeit nem érinti.

****/2/ Élettársakkal bérletársi szerződés csak akkor köthető, ha van közös kiskorú gyermekük és az velük együtt lakik a lakásban.**

***14. §**

/Tv. 5. § /3/ bek-hez/

- /1/ A szociális elhelyezést biztosító megüresedett társbérleti bérlakásrészt a lakásban visszamaradó társbérlo részére - kérelemre - bérbeadja ha a megüresedett társbérleményből önálló lakás műszaki kialakításának gazdaságos feltételei nem állnak fenn.
- /2/ A társbérleti rész bérbeadásának feltétele, hogy a lakásra lakbér vagy közműdíj hátralék ne álljon fenn.

A felek jogai és kötelezettségei**15. §**

/Tv. 9. § /1/ bek-hez/

- /1/ 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.

- */2/ Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásfelszerelésekkel, úgy ennek számlával igazolt költségeit bérbeadó bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-ának jóváírásával elismeri.

* Módosította az 5/1997.(II.18.) és a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

***16. §**

/Tv. 10. § /1/-/2/ bek-hez/

- (1) A bérbeadó jogosult és köteles a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére és a bérlő ennek tülésére kötelezett.
- (2) A szociális helyzet alapján határozatlan idejű szerződéssel bérbe adott lakás bérlője - a bérbeadó felhívása alapján - évente egy alkalommal köteles igazolni, hogy a R. 5. § (8) bekezdésében meghatározott - szociális - feltételek fennállnak e.
- (3) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbeadásnak a rendelet 5. § (8) bekezdés a. és c. pontjában meghatározott feltételei már nem állnak fenn, vagy a bérlő jövedelmi viszonyai az 5. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelem 125 %-át meghaladja, úgy a bérbeadó jogosult a változástól számított harmadik hónap első napjától egyoldalúan módosítani a bérleti díj mértékét. Ez alól kivételt képeznek az egyedülálló nyugdíjasok. Az új lakbér hat hónapon át a szociális és a

piaci lakbér közötti különbséget 50 %-a, ezt követően pedig a piaci alapon megállapítható lakbér összege.

Hatályon kívül helyezte a 6/2001.(III.26.)sz. rendelet

*Kiegészítette a 19/2006.(IV.28.)sz. önk. rendelet

17. §

/Tv. 12. § /1/ bck-hez/

****/1/A** lakbért a bérlő havonta köteles előre, egyösszegben a bérleti szerződésben meghatározott módon a bérbeadó számlájára megfizetni.

/2/ A lakbér késedelmes megfizetése esetén - a szerződésszegéshez fűzött egyéb jogkövetkezménnyen túlmenően - a bérlőt magánszemély esetén a Ptk szerinti, gazdálkodó szerv esetén 40 % mértékű késedelmi kamatfizetés is terheli.

******/3/** A bérbeadó a hátralékos lakbér részletekben történő megfizetésére megállapodást köthet a bérlővel, amennyiben az a megállapodás megkötésével egyidőben a hátraléknak legalább a 20 %-át egy összegben megfizeti.

A részletfizetés időtartama legfeljebb 12 hónap lehet, s nem érintheti a folyó fizetési kötelezettséget. A megállapodás esetén is érvényesíteni kell a Ptk. szerinti késedelmi kamatot.

***/4/**Nem köthető részletfizetési megállapodás a lakásbérleti jogviszony megszüntetése és a lakás kiürítése iránt indított bírósági eljárás perfüggőségének beállta után.

******** Módosította a 19/2006.(IV.28.)sz. önk. rendelet

*17/A. §.

**** (1)** A költségalapon bérbe adott és a piaci alapú bérleti díjjal hasznosított lakás bérlője – a bérleti szerződés megkötésével egyidőben – óvadékot köteles befizetni a bérbeadó számlájára.

Az óvadék mértéke minimum a bérleti díj mértékének háromhavi összegével azonosan kerül megállapításra.

(2) Az óvadék összege a bérlő részére a bérleti jogviszony megszűnése esetén visszajár abban az esetben, ha lakást rendeltetésszerű állapotban, a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően a bérbeadó részére visszaadja és nincs a bérleti jogviszonyból eredő tartozása.

(3) Amennyiben a bérlő a /3/ bekezdésben meghatározottakat nem teljesíti, úgy a bérbeadó a bérlő terhére a szükséges munkákat elvégezteti, s ennek költségével és a tartozás összegének levonásával az óvadékkal elszámol.

(4) Abban az esetben, ha a bérlőt terhelő munkát a bérlő nem végezteti el a bérleti jogviszony időtartama alatt és az a lakás használatát lényegesen befolyásolja, vagy

a lakás további károsodásával veszélyeztet, úgy a bérlo előzetes felhívásával a bérbeadó a munkát az óvadék terhére elvégezteti. Ebben az esetben a bérbeadó követelheti az óvadék összegének visszapótlását.

- (5) Ha az óvadék összege nem feddzi a (3)-(5) bekezdésben részletezettek fedezetét, úgy a bérbeadó a többletköltséget polgári úton jogosult érvényesíteni.

*Kiegészítette a 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rendelet

** Módosította a 53/2006.(XII.19.)sz. önk.rendelet

18. §.

/1/ A lakáshoz tartozó helyiség nem lakás célú felhasználására a bérbeadó hozzájárulása és elvi építési engedély szükséges.

/2/ A helyiség bérletére ez esetben a nem lakás célú helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

/3/ A lakáshoz tartozó helyiség más célú hasznosítását a bérbeadó is kezdeményezheti, amennyiben azt a bérlo más célra használja. A bérbeadó a bérleti szerződésben kikötheti a szerződés egyoldalú módosítását arra az esetre, ha a lakáshoz tartozó helyiség biztosítása a lakás megváltozott fűtési módja miatt feleslegessé vált.

19. §

/Tv. 15. § /1/ bek-hez/

/1/ A lakás átalakításához a bérbeadó csak azzal a feltétellel járulhat hozzá, ha ezáltal a lakás rendeltetésszerű használata kedvezőbbé válik, fenntartása nem válik költségesebbé. Az átalakítás költségei a bérlo terhelik.

*Módosította az 5/1997.(II.18.)sz.önk.rend.

** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

*** Módosította az 5/1997.(II.18.sz. és a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rend.

*/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 bérlo viselte. Ha a korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte, vagy ha bérbeszámításban állapodtak meg a bérlo a komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizet.

/1/ A lakásbérlet megszűnése esetén a lakás visszaadása időpontjában a bérbeadó és a bérlő - az üzemeltető közreműködésével - közös jegyzőkönyvben rögzítik a lakás és a lakásberendezések leltárszerűségét és állapotát. A jegyzőkönyv tartalmazza a hiányosságokat, az ezzel kapcsolatos esetleges véleménykültséret is.

/2/ A bérlő távolléte esetén - amennyiben képviselője nem biztosított -, tanúk jelenlétében kell a jegyzőkönyvet elkészíteni és azt az érdekelteknek kézbesíteni.

/3/ A bérlő vállalhatja, hogy a hiányosságokat - a munka jellegétől függően - saját költségén 15 - 30 nap alatt megszünteti. Ellenkező esetben a bérbeadó a bérlőt terhelő munkákat a bérlő helyett és költségére elvégzi, a költségösszesítőt és a számlákat - kiegyenlítésre - fizetési felhívással megküldi a volt bérlőnek. A költségeket a volt bérlő a fizetési felszólításban közölt időben megfizetni köteles.

*Késedelmes megfizetés esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamat jár.

21. §

/Tv. 20. § /3/ bek.-hez/

/1/ A bérbeadó a jogcím nélküli lakás használót köteles felhívni a lakás 25 napon belüli kiürítésére és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására. Együttal felhívja az érintett jogcím nélküli használót figyelmeztetni a jogkövetkezményekre.

/2/ A határidő eredménytelen eltelte után a bérbeadó haladéktalanul köteles eljárást indítani a lakás kiürítése érdekében.

* Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

**/3/A lakás használati díja:

*****a.) Amennyiben használó másik lakás bérletére nem tarthat igényt, a jogcím nélküli használat első évét követően a lakáshasználati díj:
- további egy éven át a lakásra megállapított bérleti díj kétszerese,
- jogcím nélküli használat harmadik évétől a bérleti díj háromszorosa.

b.) Amennyiben használó alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakásba kihelyezett:

- a használati díj a lakás lakbérével azonos.

*21/A. §

***/1/Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya a lakbér meg nem fizetése miatt szűnt meg, s a volt bérlő az elmaradt lakbért, valamint annak járulékait teljes egészében

megfizette és a használati díj fizetési kötelezettségének is eleget tett a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérleti jogviszonyt - kérelemre - pályázati eljárás nélkül is újból biztosíthatja amennyiben a volt bérlo:

- nyugdíjas, vagy
- közös háztartásban kettő vagy több kiskorú gyermeket nevel,
- szociális helyzete különös tekintettel a családi körülményekre, egészségi állapota, gyermek helyzete indokoltá teszi.

**** Fenti eljárás nem alkalmazható, ha a bíróság a lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtási lapot kiállította.

- /2/ Az /1/ bekezdésben meghatározott esetben az új bérleti jogviszonyt legfeljebb öt évre, amennyiben a megszűnt bérleti jogviszony határozott idejű volt, a határozott időtől még hátralévő időre lehet létrehozni.

22. §

/Tv. 21. § /6/ bek-hez/

- /1/ A bérbeadó a bérlo egészségügyi, szociális körülményeinek mérlegelése alapján hozzájárulhat a nagykorú testvér befogadásához, ha a bérlo egészségi állapota miatt magát ellátni nem képes és ez a szociális gondozóhálózat útján sem oldható meg.

*Kiegészítette az 5/1997.(II.18.)sz.önk.rend.

** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

***Módosította a 38/1997.(XII.22.)sz.önk.rendelet

****Módosította a 27/1999.(XII.16.)sz.önk.rendelet

*****Módosította a 23/2010.(IX.28.)sz.önk.rendelet

***** Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

- /2/ Hozzájárulás adható ha ezzel a gondnok és a gondnokolt, a gyám és a gyámság alatt álló együttlakása biztosítható, továbbá a nevelőszülő részére a gyermekvédelmi intézettől kihelyezett gyermek befogadásához.

- /3/ Az /1/-/2/ bekezdésben felsorolt esetekben is csak akkor adható hozzájárulás, ha a befogadó és a befogadni kívánt együttesen nyilatkoznak arról, hogy a befogadott a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezési igényt nem támaszt, s kötelezi magát a lakás elhagyására elhelyezési igény nélkül.

A lakásbérlet megszűnése

23. §

/Tv. 23. § /3/ bek-hez/

- */1/ A határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlo felajánlhatja a lakást bérbeadónak azzal, hogy azt a lakásbérleti szerződés megszüntetésével

rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen, cserélakás 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. A bérlőt megillető összegből vissza kell tartani a bérlőnek a bérléssel kapcsolatosan ki nem egyenlített tartozásait, valamint a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásával kapcsolatos költségeket. A bérlő részére járó összeg a birtokbaadással válik csedékessé.

****/2/** 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 igényjogosultságának megfelelő cserélakást kap, úgy a térítési díj összege a leadott és az új lakás éves lakbér különbözet ötszörösét nem haladhatja meg.

***** (3)** Amennyiben a bérbeadó a (2) bekezdésben meghatározott okból mondja fel a bérleti szerződést és megállapodás alapján cserélakást nem biztosít, úgy a bérlőt az (1) bekezdésben részletezett egyszeri megváltási összeg illeti meg.

***** Kiegészítette az 19/2006.(IV.28.)sz. önk.rend.**

*****24. §**

/Tv. 29. § /2/ bek.-hez/

/1/ A bérbeadó a Tv. 29. § /3/ bekezdésében foglalt okok fennállása esetén is csak akkor járulhat hozzá a szociális elhelyezést biztosító bérlakás cseréjéhez, ha a csere a másik lakás bérleti, illetve tulajdon és használati joga ellenében történik.

/2/ A bérbeadó a lakáscsere indoklottsága esetén, a benyújtott okiratok alapján hozzájárulását megadja.

** Módosította a 6/2001.(II.26.)sz. és a 7/2003.(II.25.)sz. önk.rendelet*

*** Módosította a 6/2001.(II.26.)sz. önk.rend.*

**** Módosította és kiegészítette a 13/1999.(IX.17.)sz. önk.rend.*

/3/ A bérbeadó hozzájárulásának megadását követően ha a lakáscsere megtörtént, a cserének megfelelő új állandó lakcímbeljelentését a Vagyonhasznosítási Osztály ellenőrzi.

/4/ Az önkormányzati tulajdonú szociális bérlakásra a cserének megfelelő bérleti szerződés csak a /3/ bekezdésben foglaltak megtörténtét követően köthető.

25. §/Tv. 31. § /2/ bek-hez/*

Bérbeadó a bérleti szerződés megszűnése esetén a lakásban visszamaradó volt bérlő elhelyezésére - újabb határozott időre szóló bérleti szerződés megkötésével - akkor vállalhat kötelezettséget, ha a szerződés a meghatározott időtartam lejártá miatt szűnt meg, és a bérlő a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

26. §*/Tv. 31. § /3/ bek-hez/*

Hatályon kívül helyezte a 13/1999. (IX. 17.) sz. önkormányzati rendelet.

Az albérlet**27. §***/Tv. 33. § /3/ bek-hez/*

/1/ A bérbeadó csak abban az esetben járulhat hozzá albérleti jogviszony létrehozásához, ha azt váci főiskolai vagy középiskolai tanulmányokat folytató tanulóval kötötték, s a lakásban lakók száma alapján az igényjogosultság fenntartható és az albérlet részére legalább önálló felszoba biztosítható.

/2/ A bérbeadó hozzájárulásában ki kell zárni az elhelyezési kötelezettséget.

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja**28. §***/Tv. 34. § /1/ bek-hez/*

/1/ A lakbér mértékét a lakás településen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata, alapterülete és a módosító tényezők (csökkentő és növelő) figyelembevételével kell megállapítani.

** Módosította a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet*

/2/ Hatályon kívül helyezte a 6/2001.(III.26.)sz. önk. rendelet

29. §

****/1/ E rendelet alapján az alábbi lakbérkategóriák kerülnek kialakításra:*

- I. A Külső-Rádi út 23. sz. ingatlan "E", "D", "K", "Ny" épületeinek 45 db lakásbérleménye.*
- II. Belváros, központi Belterület:*

Lemez u., Zrínyi u., Szent János u., Barabás u., Duna-part, Timár u., Geza Király ter., Iskola u., Flóran u., Honvéd u., Vasút által behatárolt terület.

III. Lakótelepek, túlnyomóan többszintes, többlakásos épülettel beépített terület:

Nagymező u., Vám u., Zoldfa 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.

V. Hatályon kívül helyezte a 53/2006.(XII.19.)sz. önk.rend.

***2/A** lakbér mértékét a módosító lakbértényezők figyelembevételével (a csökkentő és növelő tényezők pontszámösszegének %-os átszámításával) a lakás teljes alapterületének e rendeletben 1 m²-re megállapított bérleti díj szorzatával kell megállapítani.

Kategória	összkomfort	komfort	félkomfort	komfort nélküli	szükség lakás
	Ft/m²/hó	Ft/m²/hó	Ft/m²/hó	Ft/m²/hó	Ft/m²/hó
I.	-	310	-	-	-
II.	255	205	105	90	50
III.	230	190	90	85	40
IV.	200	175	85	75	35

*Módosította a 13/1999.(IX.17.)sz., a 6/2001.(III.26.)sz., a 7/2003.(II.25.)sz. és a 25/2003.(VII.16.)sz. önk.rend.

**Módosította a 25/2003.(VII.16.)sz. önk.rend.

***Módosította a 8/2005.(III.21.)sz. önk.rend.

****Módosította a 53/2006.(XII.19.)sz. önk.rend.

****Módosította a 19/2008.(V.06.)sz. önk.rend.

****/3/** A szociális körülmények alapján bérbe adott lakások esetén a bérleti díj.

***/4/A** lakbér megállapításnál csökkentő tényezők:

- ha alagsorban van
(ha a lakás padlószintje 15 cm-rel a terepszint alatt van) 5 pont
- ha a lakás a lakóépület 4. emeletén vagy ennél magasabb emeleten van 10 pont
- aládűcölt 5 pont
- nedves (kérelemre a mértékétől függően) 1-10 pont
- ha a lakás felújítása 20 éve nem történt meg 5 pont
- ha a lakás komfortos, de fűtése szilárd vagy olajtüzelésű 5 pont
- ha a lakás helyiségei között nincs műszaki összefüggés 5 pont
- negatív környezeti hatások halmozott jelentkezése
(egydi esetben kérelemre) 1-10 pont

***15/A lakbértámogatásnál növelő tényezők:**

- ha a lakáshoz kerthasználat tartozik 5 pont
- ha a lakáshoz udvarhasználat tartozik 5 pont
- ha a lakás kialakítása vagy felújítása bérbeadó által 10 éven belül történt 10 pont
- ha a gépjármű tárolása biztosított 5 pont

/6/ A lakbértámogatásnál a csökkentő tényezőknél maximum 30 %-ban, a növelő tényezőknél maximum 25 %-ban kerülhetnek figyelembevételre.

****Kiegészítette az 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.**

30. §

***1/Az Önkormányzat lakbértámogatásban részesítheti azt a bérlőt, aki a rendelet 8. § /1/ bekezdésében meghatározott - igényjogosultságának megfelelő - nagyságú önkormányzati tulajdonú szociális elhelyezést biztosító lakásban lakik.**

/2/ Az igényjogosultság megállapításánál a bérlőt és a vele közös háztartásban a lakásban állandó jelleggel együtt lakó közeli hozzátartozót lehet figyelembe venni.

***3/A lakbértámogatás havi mértékét és a megállapítás alapjául szolgáló jövedelmi határokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.**

31. §

Hatályon kívül helyezte a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

***Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet**

***32. §**

/1/ A lakbértámogatást a szociális lakás bérlőjének kérelme alapján a Szociális Bizottság állapítja meg. A kérelmet a Polgármesteri Hivatal Szociális Osztályán az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

****/2/ Lakbértámogatás visszamenőleg nem, csak az esedékes lakbérre tekintettel állapítható meg és folyósítható. A lakbértámogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától az adott naptári év utolsó napjáig tartó időszakra kell megállapítani. A lakbértámogatásra való jogosultságot évente felül kell vizsgálni.**

****Kiegészítette az 19/2006.(IV.28.)sz.önk.rend.**

33. §

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

- Budapesti főút 21.
- Március 15. tér 10-15-17-19-21-22-23-25-27.
- Eszterházy u. 2.
- Széchenyi u. 8-10-12
- Szent István tér 4.
- Zöldfa u. 22. III/11.

Hatályon kívül helyezte a 6/2001.(III.26.) sz. önk. rend.

*Kiegészítette az 19/2006.(IV.28.) sz. önk. rend.

*Kiegészítette az 23/2010.(IX.28.) sz. önk. rend.

34. §

****(1)** A piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérleti díj mértéke a 29. § /1/ bekezdésében meghatározott kategóriák alapján:

összkomfortos	alaplakbér kétszerese
komfortos	alaplakbér két és félszerese

Az alaplakbér mérték a 29. § /4/, /5/, /6/ bekezdésében a növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével kerül megállapításra.

(2) Piaci alapon történő bérbeadásra csak az összkomfortos és komfortos komfortfokozatú lakások jelölhetők ki.

Hatályon kívül helyezte a 6/2001.(III.26.)sz. önk.rendelet

*Kiegészítette az 19/2006.(IV.28.)sz. önk.rend.

**Módosította az 6/2007.(II.27.)sz. önk.rend.

35. §

/1/ *Lakbéren felül a bérlő köteles a lakás használatával kapcsolatos üzemeltetéssel felmerült közüzemi díjakat és a külön szolgáltatásokat megfizetni.

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

*12/ A külön szolgáltatások díjának mértéke társasházaknál a közgyűlés által meghatározott összeg. Vízellátás és csatornahálózatnál a mért óraállás szerinti érték, a mindenkor érvényes szolgáltatási díjtétellel számolva.

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

50.- Ft/hó, felvonóhasználat 300.- Ft/hó, televíziós vételi biztosítása 100.- Ft/hó.

*Módosította a 6/2001.(III.26.)sz.önk.rendelet

/3/ A házi szemét elszállítására az Önkormányzat külön rendelete az irányadó.

MÁSODIK RÉSZ

A helyiségbérlet szabályai

36. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség /a továbbiakban: helyiség/ bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

37. §

/1/ A nem lakás céljára szolgáló helyiség meghatározott időre - általában öt évre - vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe, pályázati eljárás útján.

/2/ A bérleti időtartam hosszabb, maximum 15 évi időtartamban is meghatározható, ha a bérlőnek a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást kell végeznie.

/3/ Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

- a.) a helyiség rendelkezése 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.

*14/ A bérbeadó az üres helyiség bérlőjének kiválasztása érdekében - az (5) 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 megkötni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

*5/ A polgármester javaslatára a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási 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.

* Kiegészítette a 4/2004.(III.8.)sz.önk.rend.

* módosította a 33/2012. (VII. 22.) sz. önk. rend.

**6/ A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlet lejártát megelőzően legalább két hónappal korábban 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.

38. §

*1/ A pályázatot a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság írja ki.

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

*2/ Eredménytelen pályázat esetén a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság új pályázatot ír ki.

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

*39. §

/1/ A helyiség bérletére irányuló kiírást, a leglényegesebb feltételeket tartalmazó, rövidített formában kell közzétenni az alábbi tartalommal:

- a bérbeadó nevének, székhelyének megjelölését,
- a bérbeadásra meghirdetett helyiség utca, házszám szerinti megjelölését,
- a pályázat benyújtásának határidejét,
- a részletes pályázati dokumentáció beszerezhetőségének lehetőségét és helyét,
- amennyiben a dokumentáció díjköteles, úgy annak nagyságát.

/2/ A helyiség bérletére irányuló pályázati dokumentáció tartalmazza:

a.) a bérbeadó nevének, székhelyének, ügyintézőjének megjelölését,

- b.) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvésének helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), területét, helyiségcsoport esetén a helyiségek számát,
 - c.) a bérleti jog határozott, vagy feltétel bekövetkeztéig tartó időtartamát,
 - d.) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
 - e.) amennyiben a bérbeadó csak meghatározott funkcióra kívánja a helyiséget bérbeadni, az üzletkör vagy a tevékenységi kör megjelölését (TEAOR),
 - f.) a helyiség felszereltségét, állapotát,
 - g.) a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontokat,
- * Módosította a 21/2003.(VI.13.)sz. önk.rend.*
*** Kiegészítette a 4/2004.(III.8.)sz. önk.rend.*
- h.) Hatályon kívül helyezte a 46/2003.(XII.11.)sz. önk. rend.**
- *i.) a versenytárgyalás során a havi nettó bérleti díj legkisebb, induló összegét, a licitlépcső mértékét.*
 - j.) bérleti díj értékállandóságának megőrzése érdekében a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét,
 - k.) a pályázat elbírálásának módját, határidejét, ideértve a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását,
 - l.) a pályázat eredményéről való tájékoztatás módját,
 - m.) az esetleges egyéb feltételeket.
 - n.) **a pályázat benyújtásával egyidejűleg befizetett biztosíték összegét és annak kiegészítését a pályázat eredményeként.*

40. §

/1/ 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.

/2/ A pályázat elbírálása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket e rendeletben és a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be.

** Kiegészítette a 4/2004. (III.8.) sz. önk. rend.*

*/3/ Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére nem szereztek jogosultságot, a pályázati eljárás lezárását követően, a bérleti szerződés megkötését követő nyolc munkanapon belül vissza kell fizetni a biztosíték összegét.

**/4/ A pályázat benyújtása során befizetendő biztosíték összege a minimumként kiírt bérleti díj legalább háromhavi bérleti díjának megfelelő. A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási 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.

*/5/ A biztosíték összege, a versenytárgyaláson kialakult bérleti díjjal kiegészülve, bánatpénznek minősül, amennyiben a pályázatot elnyerő a szerződést határidőn belül nem köti meg, vagy bérelő 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.

*/6/ A pályázat során a befizetett biztosíték a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadónál marad, azt letéti pénzeszközként kell kezelni. A biztosíték célja a bérelő 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.

*/7/ A bérleti szerződésben a feleknek rögzíteniük kell a bérbeadónak azt a jogát, hogy az (5) 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 bérlet az ezt meghaladó kár megfizetése alól!

- *8/ A biztosíték megfizetésére vonatkozó szabályokat alkalmazni kell a szerződés pályázat nélküli meghosszabbítása esetére, valamint a pályázati kötelezettség nélküli bérbeadás esetére is:

41. §

- /1/ A beérkezett pályázati ajánlatokat nyilvános versenytárgyaláson kell elbírálni. A versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le.

* Kiegészítette a 4/2004. (III. 8.) sz. önk. rend.

** Módosította a 25/2006. (V. 23.) sz. önk. rend

*** Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rend.

- *2/ A nyertes pályázó a versenytárgyalást követő 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötöni és ennek során igazolni a biztosítéki összeg szükséges kiegészítő befizetését. Amennyiben a szerződéskötést a nyertes pályázó elmulasztja, úgy a versenytárgyalás során a sorrendben következő pályázó válik jogosulttá a szerződés megkötésére.

- *3/ Amennyiben a bérlet kérelme alapján- pályázat kiírása nélkül – meghosszabbított bérleti szerződést a bérlet a bérbeadó által meghatározott feltételekkel a fennálló bérleti jogviszonya lejártáig nem köti meg, úgy a bérleti jogviszonya annak időpontjával szűnik meg.

42. §

(Fv. 37. § /1/ bek.-hez/

- /1/ A bérlet nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje vagy berendezze.

- /2/ A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérletnek átadni.

- /3/ A bérlet a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

- *4/ A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata és a bérlet, bérbeadó írásbeli megállapodása szükséges. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselés módját.

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

15/ A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a határozatlan idejű szerződéssel bérbeadott nem lakás célú helyiségek bérlo által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

- a bérlo vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,
- a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérlo által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlo felelősségi körébe tartozó,
- a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cseréahelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának elhíhetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,
- a bérlo vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését,

* Kiegészítette a 4/2004. (III. 8.) sz. önk. rend.

- a bérlo 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 bérlo által választott időszak nem kezdődhet korábban, mint a határozott idejű bérleti jogviszony második év vége,
- a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségét a bérlo köteles viselni.

*16/ A helyiség felújításának, korszerűsítésének engedélyezése céljából benyújtott kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- az (5) bekezdésben meghatározott feltételek vállalásáról szóló nyilatkozatot,
- a tervezett felújítás vagy korszerűsítés céljának, előnyeinek leírását,
- a korszerűsítés jellegét és esetlegesen a költségekre gyakorolt hatását,
- a felújítás vagy korszerűsítés részletes költségvetését, külön választva a bérbeadót és a bérlo terhelő munkákat,
- a felújítás vagy korszerűsítés egyszerűsített tervét,
- annak vállalását, hogy a munkákat a kérelmező olyan váci székhelyű vagy telephelyű vállalkozókkal végezteti, akiknek az önkormányzattal szemben nincs tartozásuk,
- a bérbeadó helyett végzendő munkák tekintetében a beszámítási igényt, annak mértékét és módját.

*43. §.

A bérlo köteles a bérbeadó engedélyét előzetesen beszereznie a nem lakás célú helyiség egy részének albérlésbe adását illetően. A kérelemnek tartalmaznia kell az

albérleti szerződést, mely az albérletbe adni kívánt helyiségrészben 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.

44. §

/Tv. 42. § /2/ bek-hez/

- /1/ A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.
- /2/ 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.
- /3/ 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.

*4/A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, illetve cseréjéhez hozzájárul, ha:

- 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,
- határozatlan idejű bérlet esetében az átvevő vállalja a határozott idejű, időtartamú bérleti szerződés megkötését, a bérbeadó által közölt bérleti díj mellett,

**5/ Nem lehet jóváhagyni a bérleti jogviszony átadására kötött megállapodást abban az esetben, ha a bérbeadó az átadóval szemben közölte a bérleti jogviszony felmondását.

**44/A §

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 lejárta előtt történő visszaadása esetében köteles

visszatéríteni a még hátralévő bérleti időtartamra, és önn a bérleti jog megváltásáért fizetett összeg időarányos részét. Nem jár a visszatérítés abban az esetben, ha a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a bérletnek felróhatóan rendkívüli felmondással szünteti meg.

****45. §**

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.

**Módosította a 21/2003.(VI.13.)sz. önk. rendelet*

*** Kiegészítette a 4/2004.(III.8.)sz. önk. rend.*

II. RÖVIDÍTÉSEK

**A törvény alapján vételi és
elővásárlási joggal érintett önkormányzati
lakások és elővásárlási joggal érintett
helyiségek elidegenítése**

46. §

/Tv. 54. § /1/ bek-hcz/

****/1/** Az önkormányzati lakás vételára a Tv. 52. §. /1/ bekezdésében felsorolt tényezők alapulvételével készített ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi érték, amelyet csökkenteni kell a bérlő által végzett és bérbeszámítással nem érvényesített értéknövelő beruházásoknak az értékesítés időpontjában fennálló értékével.

A vevő a szerződéskötéskor a vételár 20 %-át köteles megfizetni.

****/2/** A vevő a szerződés megkötésekor vállalhatja a vételárból magasabb előtörlesztés, illetőleg a teljes vételár megfizetését is. A teljes vételár szerződéskötéskor történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 20 %-ának megfelelő mértékű vételár kedvezmény illeti meg.

/3/ Amennyiben a vevő az /1/ bekezdésben írt előtörlesztésnél nagyobb összeget fizet meg, de az nem éri el a teljes vételár összegét, úgy e többletösszeg arányában részesül a /2/ bekezdésben meghatározott mértékű kedvezményben.

/4/ A szerződéskötést követő öt éven belül teljesített többlettörlesztés után a vevőt annak arányában 20 %-os vételár kedvezmény illeti meg. A kedvezményt évenként kell elszámolni.

/5/ Hatályon kívül helyezte a 19/2006.(IV.28.)sz. önk. rend.

* Módosította az 5/1997. (II. 18.) sz. önk. rendelet és a 13/1999. (IX. 17.) sz. önk. rendelet

** Módosította az 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rendelet

47. §

- (1) Ha a lakást az arra jogosult vásárolja meg, kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (2) A lakást megvásárló az adásvételi szerződés megkötésétől számítva a részletfizetés teljes időtartamára, a vételár hátralék összegére a Ptk. szerinti törvényes kamatot, késedelmes fizetés esetére késedelmi kamatot köteles fizetni.

/3/ /4/ /5/ /6/ Hatályon kívül helyezte a 17/1999. (X. 14.) sz. önk. rendelet

** Módosította az 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rendelet

*48. §

- **/1/ Az önkormányzati tulajdonban lévő, bérleti szerződéssel hasznosított bérlakások - a törvényben és e rendeletben szabályozott korlátozással és az elővásárlási jog betartásával - a bérlő vásárlási igénye alapján elidegeníthetők. A vételi igényt a Polgármesteri Hivatal Vagyonghasznosítási Osztályánál lehet benyújtani. A vételi igénybejelentés feltétele az, hogy a bérlőnek a Polgármesteri Hivatallal és a közüzemi szolgáltatóval szemben ne álljon fenn lejárt tartozása.
- /2/ Nem jelölhetők ki értékesítésre a rendelet 1. számú mellékletében felsorolt épületekben lévő lakások.
- /3/ Amennyiben a bérbeadó anyagi eszközeiből történik az önkormányzati lakás felújítása, úgy a felújítás befejezésétől számított 5 évig a lakás nem jelölhető ki eladásra.
- /4/ Abban az esetben, ha a megüresedett önkormányzati lakásra a bérbeadó akár határozatlan, akár határozott időre bérleti szerződést köt, a bérleti szerződés megkötését követően a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás öt évig nem jelölhető ki eladásra.
- ***/5/ Az eladásra történő kijelölésről a Lakásügyi Bizottság dönt, az eladási árat a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság állapítja meg.

** Módosította az 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rendelet

*** Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. rendelet

48/A. §

- /1/ Az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésekor az elővásárlási jogosult részére írásban közölni kell a lakás forgalmi értékének kialakításakor figyelembe vett - a Tv. 52. § /1/ bekezdésében felsorolt - körülményeket, a vételárát, a törlesztési időt, s a részletfizetés feltételeit.
- /2/ Az elővásárlásra jogosult e jogát a közléstől számított 90 napon belül az értékesítéssel megbízotthoz címzett nyilatkozattal gyakorolhatja.

Módosította a 17/1999. (X. 14.) sz. önk. rendelet.

Módosította a 27/1999. (XII. 16.) sz. önk. rendelet.

49. §

Az értékesített lakásra a vételárhátralék és annak járulékaik erejéig az ingatlannyilvántartásba az eladó javára a jelzálogjogot be kell jegyeztetni.

50. §

A lakás elidegenítéséhez hozzájárulás csak a még hátralévő teljes vételár megfizetése esetén adható.

51. §

/1/ Az 50. §-ban foglaltak alól felmentés adható, ha a lakás tulajdonjogát az örökös a szociális helyzete és körülményei miatt értékesíti.

/2/ Az eladó az értékesítést követően a vevő körülményeiben bekövetkezett változás miatt - a vevő kérelmére - legfeljebb egyszer és egy évi időtartamra meghosszabbíthatja a törlesztési időt. A hosszabbítás nem érinti a kamatfizetésre vonatkozó kötelezettséget.

*52. §

Hatályon kívül helyezte a 26/2007. (X.01.) sz. önk.rend.

52/A. §

Hatályon kívül helyezte a 26/2007. (X.01.) sz. önk.rend.

52/B. §

Hatályon kívül helyezte a 26/2007. (X.01.) sz. önk.rend.

*53. §

/Tv. 62. §-hoz/

A Tv. 62. § /1/ bekezdésében részletezett bevételek felhasználásáról a Képviselő-testület külön önkormányzati rendeletben szabályozottak szerint rendelkezik.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a bérbeadó részére pénzbeni térítés ellenében mondott le lakásáról, másik önkormányzati bérlakás bérbeadására csak a bérlakás igényjogosultsága mértékéig jogosult és abban az esetben, ha a pénzbeli térítést a bérleti szerződés megkötéséig visszafizeti.

55. §

***1/** Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgárokat alábbi esetekben terheli adatszolgáltatási kötelezettség:

- pályázat benyújtásánál;
- a bérleti szerződés megkötését megelőzően;
- a bérleti szerződés határidejének lejártával.
- a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén évente a szociális-jövedelmi feltételek vizsgálata során.

*** Kiegészítette a 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rendelet**

/2/ A személyes adatok szolgáltatási köre az **/1/** bekezdésben meghatározott esetekben kiterjed a bérlőkre, valamint a vele közös háztartásban élőkre, továbbá a lakásba vele együtt költöző személyekre egyaránt.

***3/** Az adatszolgáltatás köre a kötelezett/ek/

- nevére;
- születési helyére és idejére;
- a jelenlegi és az ezt megelőző öt éven belüli állandó lakásának címére;
- a pályázó vagy a bérlő és a vele közös háztartásban életvitelszerűen együtt élő személyek kereseti, jövedelmi helyzetére és vagyoni körülményeire terjed ki.

*** Módosította a 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rendelet**

/4/ Az adatszolgáltatási körbe tartozó adatok egyeztetésére igazolvány, okirat és igazolás bemutatása igényelhető.

/5/ Az adatszolgáltatás megtagadása, elmulasztása esetén a pályázatot elbíráló, illetve a bérbeadó a változáshoz fűzhető kedvezmények biztosításától eltekinthet.

*** Módosította a 13/1999. (IX. 17.) sz. önk. rendelet**

56. §

Hatályon kívül helyezte a 19/2006. (IV. 28.) sz. önk. rend

VEGYES ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

57. §

E rendelet rendelkezései nem érintik az önkormányzatnak azt a jogát, hogy a tulajdonában lévő megüresedett lakás és nem lakás célú helyiségeket teljes forgalmi értéken értékesítse, az Önkormányzat tulajdonától és a vagyonnal való gazdálkodási egyes szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

*58. §

- A lakások és helyiségek bérlete és elidegenítése tekintetében a Képviselőtestület dönt a rendelet 9. § /1/, /2/, /3/; 12. § /1/, /2/; 34. § /3/; 52. §; 53. §-okban foglaltakban;
- rendelettel szabályozza az önkormányzati tulajdon bérletének és elidegenítésének feltételeit, szabályait;
- költségvetésben dönt az elidegenítésből származó - elkülönített számlán kezelt - pénzeszközök Tv-ben szabályzott célokra történő felhasználásról;
- meghatározza a tulajdonában lévő bérlemények üzemeltetésének alapfeltételeit; dönt a bérleti díjbevételek felhasználásáról;
- létrehozza a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottságot, meghatározza feladatait és figyelemmel kíséri tevékenységét;
- figyelemmel kíséri a lakás-és helyiséggazdálkodás helyzetét;
- meghatározza a lakástámogatás szociális feltételeit.

* módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

*59. §

- ***- A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt a rendelet 5. § /1/, /2/; 6. § /1/; 7. § /1/; 9. § /4/; 11. §; 11/A. §; 12. § /2/; 14. § /1/, /2/; 21/A. §; 23. § /1/, /2/; 25. § /1/; 26. §; 29. § /3/; 54. §; és 56. §-okban meghatározott kérdésekben, továbbá a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérdésekben;
- javaslatot tesz az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésére,
 - figyelemmel kíséri a bérbeadói és üzemeltetői tevékenységet,
 - javaslatot dolgoz ki a lakásgazdálkodási tevékenység fejlesztésére.

***60. §

- *-A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság dönt a rendelet 12. § /2/; 18. § /1/, /3/; 23. § /1/, /2/; 38. §; 42. § /4/; 43. §; 44. §; 45. §; 46. §; 48/A. §; 52. §; 56. §-okban részletezett kérdésekben.

***61. §

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság közösen dönt a rendelet 9. §-4/ bekezdésében meghatározott kérdésekben.

***62. §

A Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt a rendelet 30. §; 31. §; 33.§-okban részletezett kérdésekben.

**63. §

A Polgármesteri Hivatal feladatai: 4. § /2/; 5. § /3/, /4/, /5/, /8/; 6. § /2/; 13. § /1/, /2/; 15. § /1/, /2/; 16. §; 17. §; 18. § /1/, /3/; 19. §; 20. § /1/, /2/, /3/; 21. § /1/, /2/, /3/; 22. § /1/, /2/, /3/; 24. §; 27. §; 28. §; 29. §; 35. §; 39. §; 40. §; 41. §; 47. §; 48. §; 49. §; 50. §, 51. §-okban meghatározottak.

64. §

A 38/1997. (XII.22.) sz. rendelet hatályon kívül helyezte.

* Módosította az 5/1997.(II.18.)sz.önk.rendelet

**Kiegészítette a 38/1997.(XII.22.)sz.önk.rend.

*** Módosította a 33/2012. (VII. 20.) sz. önk. rendelet

65. §

/1/A Polgármesteri Hivatal e rendeletben részletezett feladatait a jegyző által előkészített, s a polgármester által jóváhagyott ügyrendi szabályozásnak megfelelően köteles ellátni.

/2/ Hatályon kívül helyezte a 19/2006.(IV.28.)sz. önk.rend

66. §

/1/ E rendelet 1996. július 1-én lép hatályba.

Ezzel egyidejűleg hatályukat veszítik az 1975. évi 1. számú tanácsrendelet, valamint a 17/1994.(V. 09.), a 41/1993.(XII. 13.), a 13/1994.(III. 21.), a 15/1994.(IV. 11.), a 27/1994.(VII. 11.), a 30/1994.(IX. 12.), a 33/1994.(X. 10.) és a 22/1995.(IX. 11.) sz. önkormányzati rendeletek.

/2/ A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

/3/ A lakberek módosításának bevezetése a rendelet hatályba lépését követően 1996. július 1-jével kerül sor, függetlenül attól, hogy a lakasberleti szerződés megkötése a rendelet hatálybalépését megelőzően már megtörtént.

/4/ E rendelet a kihirdetését követően, 2006. május 1.-én lép hatályba, de rendelkezéseit csak a hatálybalépést követően megkötött szerződések esetében lehet alkalmazni. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a R. 2. § (3) bekezdés utolsó francia bekezdése, a 46. § (5) bekezdése, az 52. §, az 56. § és a 65. § (2) bekezdése.

Lábai László sk.
polgármester

dr. Kovács Tibor sk.
jegyző

1. számú melléklet a R. 48. § /1/ bekezdéséhez:
(a 13/1999.(IX.17.) sz. önk. rendelet alapján)

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

Cím	Önk. tul. lakások száma	Önk. tulajdoni hányada
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.	21	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
26./ Vám u. 10.	15	2469/10.000
27./ Vám u. 14.	14	2150/10.000

A másolat hiteles.

Az alaprendelet kihirdetése 1996. május 14-én megtörtént.

Az egységes szerkezetbe foglalásról a lakosság értesítése közzététel útján (legutóbb 2008. május 6-án) megtörtént.

dr. Dora Péter sk.

jegyző