

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2014. év június hónap 19. napi ülésére

Szám: 1/137-1/2014.
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló önkormányzati rendeletalkotás
Melléklet: 31 oldal
Előterjesztő: Dr. Tar György Váci Városfejlesztő Szolgáltató Kft. ügyvezetője
Készítette: Jogi Osztály, Ellenőrzési Osztály, VVKft. Vagyonhasznosítási Részleg
Előadó: Jászai Péter gazdasági igazgató
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 33 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVVB 2014. június 19.
Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50. §)*

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Csreklye Károly Zoltán
Jogi Osztályvezető



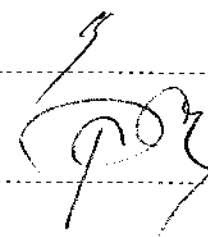
Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző



Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezetője

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

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

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati rendeletet fogadja el!

Vác, 2014. június 13.

Dr. Tar György s.k.

Előzetes hatásvizsgálat

Vác Város Önkormányzat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló .../2014. (.....) számú rendelethez

- 1. Társadalmi hatások:** jelentősebb társadalmi hatása nincs, az új jogszabályoknak való megfelelésnek megfelelően egyértelműbbé vált a szabályozás.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletnek jelentősebb gazdasági, költségvetési hatása nincs.
- 3. Környezeti hatások:** nincs
- 4. Egészségi követelmények:** nincs
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása minimális.
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A lakosság és az önkormányzat szempontjából is kiemelt jelentőségű jogszabályok megalkotásáról van szó, az új jogszabályi környezet miatt szükségessé vált a harmonizálás, aktualizálás.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Vác, 2014. június 13.

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (VI.....) önkormányzati rendelete**

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

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

ELSŐ RÉSZ

Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

**I. fejezet
Általános rendelkezések**

A rendelet hatálya

1. §

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

A bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a

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

gyakorolja az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.

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

(3) A bérbeadói jogok gyakorlása során a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével, felügyeletével, éves felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat, illetve a lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság látja el. A bérleti szerződések előkészítése és a megkötése a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság feladata. A bérleti szerződéseket aláírás előtt a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság köteles a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére bemutatni.

A Külső Rádi út 23. szám alatti lakások adminisztrációs feladatait a Váci Polgármesteri Hivatal látja el.

- (4) Az (1)-(3) bekezdésben meghatározott szervek kötelesek ezen rendeletben meghatározott feladataik ellátása során egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul közölni, szakmai ismereteikkel egymást segíteni.
- (5) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasházi alapító okiratban, illetve a társasház közgyűlésének, valamint ügyintéző szervének határozataiban foglaltakra is.
- (6) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), valamint Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban Mötv.) rendelkezései megfelelően irányadóak. Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésben az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi gyakorlásáról szóló külön helyi rendelet szabályai az irányadók.

II. fejezet A lakásbérlet létrejötte

A lakásbérlet jogcímei 3. §

- (1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:
 - a) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás, vis major lakás bérbeadása
 - b) Költségelven történő bérbeadás
 - c) Piaci alapon történő bérbeadás
 - d) Közérdekű célból történő bérbeadás
 - e) Bérbeadás bérlőkijelölésre vagy bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján (Ltv. 3. § (3) bekezdés)
 - f) Lakás bérleti jogának cseréje (Ltv. 29. §)
 - g) Minőségi lakáscsere
 - h) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása
 - i) Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás.
- (2) Lakáshasználati szerződés a 24. §-ban foglalt esetben és feltételekkel köthető.
- (3) Lakás és helyiség csak ezen rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.
- (4) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bármilyen módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a Polgármester javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.
- (5) Bérlakásnak a lakásállományból való törléséről a Képviselő-testület dönt.

Általános szabályok 4. §

- (1) Lakásbérleti szerződés határozott időre, határozatlan időre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető. A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet.
- (2) A határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt a szerződésében fel kell hívni. Amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a bérleti szerződés legfeljebb további 5 évre hosszabbítható meg.
- (3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

5. §

- (1) Bérbeadó jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését legalább évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
- (2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.
- (3) Bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket, illetve társasházak esetén a közös költségnek a nem felújítási alapot képező részét – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.

Óvadék

6. §

- (1) Bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadást, valamint az Ltv. 29. §-ában írt lakáscserét kivéve – óvadék megfizetésére köteles.
- (2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér kétszeresének megfelelő összeg.
- (3) Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a bérlő köteles a bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésékor hatályos bérleti díj kétszeresével. Ha bérlő ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését bérbeadó felmondhatja.
- (4) Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.
- (5) A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja.

A lakásigény mértéke

7. §

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

a)	egy személyig a	1 lakószobát,
b)	két személyig a	1,5 lakószobát,
b)	három személyig a	2 lakószobát,
c)	négy személyig a	3 lakószobát nem haladhatja meg.

Minden – a jelen rendelet 19 § -a alapján – befogadott további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

- (2) Amennyiben bérlő helyzetében a lakásigény mértékével kapcsolatos változás következik be, úgy bérlő köteles azt a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül a bérbeadó felé írásban bejelenteni. Bérbeadó a bérlő részére – a változásra tekintettel – megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel, amennyiben az igény mértékének megfelelő és beköltözhető lakás Bérbeadó rendelkezésére áll.
- (3) A cserelakás megfelelőségénél az Ltv. 26. § (2) bekezdését kell figyelembe venni.

Az épülettel és a lakással kapcsolatos költségek viselése

8. §

- (1) Szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.
- (2) Költségelven történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek viselésére a bérlő, pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó köteles.
- (3) A 3. § (1) bekezdés f) és g) pontjai szerinti bérbeadási jogcímek esetében a költségek viselésére azokat a szabályokat kell alkalmazni, amelyek a lakáscsere során újonnan bérbe vett lakásra vonatkoznak.
- (4) A bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő általi átvállalása, valamint ezen költségek megtérítése előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges. A költségek megtérítése vonatkozásában a 26 § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- (5) A külön szolgáltatások díját a bérbeadó a szolgáltatás biztosításával kapcsolatosan felmerülő kezelési, üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeinek figyelembevételével úgy állapítja meg, hogy az ezen költségekre fedezetet nyújtson.

III. fejezet A bérbeadás részletes szabályai

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

9. §

- (1) Szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet alapján lehet az erre a célra kijelölt lakást bérbe adni annak az igénylőnek, aki jelen §-ban meghatározott feltételeknek megfelel, és nem áll fenn vele szemben a (9) bekezdésben meghatározott kizáró ok.
- (2) Szociális helyzet alapján csak határozott időtartamra, és legfeljebb 5 évre szóló lakásbérleti szerződés köthető, mely a 4. § (2) bekezdése szerint hosszabbítható meg.
- (3) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei:
 - a) nagykorúság,
 - b) az igénylő és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szocvtv.) 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti családjának, valamint azoknak a személyeknek, akik az igénylővel a lakásban együtt laknak, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek, a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti egy főre eső havi nettó átlag jövedelme a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban a saját jogú öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló bérlő, vagy gyermeket egyedül nevelő szülő esetén pedig négyszeresét nem haladja meg,
 - c) nem rendelkezik olyan ingó, vagy ingatlan vagyonnal, amelyek együttes forgalmi értéke a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj ötszörösét meghaladja.
- (4) A lakást szociális helyzet alapján bérlő bérlők jogosultságát az Ltv-ben foglaltak alapján bérbeadó évente köteles felülvizsgálni. Bérlő kötelezettsége, hogy évenként, minden év január 31. napjáig nyilatkozzon személyi adatairól, vagyoni és jövedelmi viszonyairól, valamint nyújtsa be a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat (éves felülvizsgálat).
- (5) Amennyiben bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, a lakás fckvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
Ha bérlő olyan vagyontárggyal rendelkezik, amely meghaladja a 9. § (3) bekezdésének c), illetve a (9) bekezdésének h) pontjában meghatározott értéket, akkor bérlő a fenti időponttól kezdődően a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.

- Amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy legközelebb a következő éves felülvizsgálat (4) bekezdésben írt időpontjáig kérelmezheti, hogy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a felülvizsgálatot követő év február 28. napjáig szociális bérleti díjat fizethessen.
- (6) Amennyiben bérlő jelen rendelet 9. § (4) bekezdése szerint tárgyév január 31. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő a rendelet 23. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. költségelví lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
- (7) A (4) bekezdésben meghatározottakon kívül bérlő a benyújtott vagyoni-, jövedelmi nyilatkozata, valamint a nyilatkozatot alátámasztó igazolás(ok) alapján, amennyiben a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel szociális alapú bérleti díjat a szerződése megkötésétől kezdődően köteles fizetni. Amennyiben bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.
- (8) Amennyiben bérlő a nyilatkozatában valótlan adatot szolgáltatott, úgy a (4) bekezdésben írt éves felülvizsgálat esetében az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, a (7) bekezdésben írt esetében a szerződés megkötésétől, az ún. költségelví lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a következő év február 28-ig.
- (9) Nem köthető bérleti szerződés, illetve nem hosszabbítható meg azzal a személlyel,
- a) aki vagy akinek vele együttköltöző családtagja a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül bérlakásáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, vagy a kérelem benyújtását megelőző 10 éven belül a korábban az önkormányzattól bérelt bérlakását az Ltv., valamint a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint kedvezményesen megvásárolta,
 - b) akinek maga, vagy vele együttköltöző családtagjai tulajdonában, haszonélvezetében lakás, hétvégi ház (üdülő) van, vagy önkormányzati lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve a lakásbérleti szerződés meghosszabbításának esetét, az albérleti jogviszonyt és az átmeneti lakásra fennálló bérleti jogviszonyt,
 - c) aki a kérelem benyújtásakor szándékosan valótlan adatot szolgáltat, illetőleg az adatok változásáról az önkormányzatot nem értesítette a bérbeadásról szóló döntésig,
 - d) aki Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van,
 - e) aki az Önkormányzattal fennálló bérleti szerződéséből eredő egyéb tartozással rendelkezik, illetve a fennálló tartozására már korábban megkötött részletfizetési megállapodásában foglaltakat ismételten nem tartja be,
 - f) aki váci önkormányzati bérlakását a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül elcserélte,
 - g) aki beköltözhető ingatlanát elidegenítette (és erről csatolta a büntetőjogi felelőssége tudatában írt nyilatkozatát),
 - h) aki olyan vagyonnal rendelkezik, amelynek együttes értéke a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj ötvenszeresét meghaladja.

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbításáról az Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.
- (2) A lakásbérleti jog folytatására jogosult a szerződés megkötésére irányuló kérelemhez mellékelni köteles a személyi, vagyoni és jövedelmi adatokról szóló nyilatkozatot, valamint a nyilatkozatot alátámasztó igazolásokat. A jogosultnak csak akkor lehet szociális helyzet alapján bérbe adni a lakást, amennyiben a bérleti jog folytatásakor szociális helyzete alapján jelen szakaszban meghatározott feltételeknek megfelel, és szociális rászorultságát igazolja.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás eljárási rendje

11. §

- (1) A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnál az erre rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani. A 9. § teljesülése esetén Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság a kérelmezőt nyilvántartásba veszi, és erről a lakásigénylőt értesíti.
- (2) A Képviselő-testület a már nyilvántartásba vett lakásigénylés törlését rendelheti el, ha:
 - a) az igénylő az önkormányzatot az igényjogosultságot érintő adatok körében megtévesztette,
 - b) az igénylő az önkormányzat felhívására az igénylés elbírálásához szükséges adatokat nem igazolja, a kért iratokat nem csatolja,
 - c) az önkormányzat olyan, - a szociális helyzet alapján történő bérbeadást érintő - bejelentési kötelezettség alá eső változásról szerz tudomást, amelyet az igénylő nem jelentett be,
 - d) az igénylőnek felajánlott, a jogos lakásigény mértékét elérő három különböző felajánlott lakást nem fogadja el.
- (3) A várható bérbe adható lakások számához igazodóan a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság évente a nyilvántartott kérelmezők közül várakozó listát, valamint huszonöt igénylőt tartalmazó, sorrendet megállapító szűkített várakozó listát állít fel az alábbi szempontok alapján:
 - a) rendelkezik-e váci lakcímmel;
 - b) mióta van váci lakcíme;
 - c) mióta van nyilvántartva lakásigénye;
 - d) együttköltöző, kiskorú gyermekeinek száma;
 - e) jövedelmi viszonyai;
 - f) lakhatási körülményei;
 - g) ha nincs állandó váci lakcíme, akkor mióta él életvitelszerűen Vácon.A várakozó lista felállítását a jelen rendelet 3. számú melléklete szerinti pontrendszer alapján kell összeállítani.

A várakozó listát – annak elfogadását követően – 30 napra a Váci Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, mely időtartam alatt a listával kapcsolatosan bárki kifogást tehet. A kifüggesztés ideje alatt tett kifogásokat a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület bírálja el.
- (4) A konkrét lakás bérbeadására vonatkozó javaslattétel előtt ismételtlen meg kell vizsgálni, hogy a 9. §-ban szabályozott feltételek fennállnak-e.
- (5) A bérleti szerződést a bérlővel a Polgármester köti meg a Jegyző ellenjegyzése mellett. A feladat ellátási szerződés alapján a bérleti szerződést a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezető igazgatója írja alá.
- (6) Amennyiben a szűkített várakozó listán következő jogosult a megüresedett lakást nem fogadja el, akkor az őt követő igénylőnek kell felajánlani bérleti jogviszony létesítésére. Ha olyan lakás marad üresen, amelyet a szűkített listán szereplők nem fogadnak el, akkor a Gazdasági-

Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a lakásigénylők közül kinek lehet a bérleti jogviszony létesítését felajánlani.

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

Költségelven és piaci alapon történő bérbeadás

12. §

Költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.

13. §

- (1) A piaci alapon történő bérbeadás pályáztatás útján történik.
- (2) A pályáztatásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos rendeletben meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni jelen § (3)-(4) bekezdéseiben foglalt eltérésekkel.
- (3) A (2) bekezdés szerinti pályázati hirdetményt a hivatal hirdetőtábláján 20 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni, valamint egy írott sajtóban és az önkormányzat honlapján legalább egy alkalommal közzé kell tenni.
- (4) A pályázatok benyújtására legalább 20 napot kell biztosítani.
- (5) A pályázatok beérkezését követően a bérbeadásról a Képviselő-testület dönt.

Közérdekű célból történő bérbeadás

14. §

- (1) A Képviselő-testület dönt bérleti szerződés megkötéséről olyan személlyel, akinek Vác városban történő letelepedése közérdeket szolgál. A bérleti szerződést a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester írja alá, a Jegyző ellenjegyzése mellett.
- (2) A bérleti szerződés határozott időre vagy az alábbi feltételek bármelyikének bekövetkeztéig köthető:
 - a) Váci Polgármesteri Hivatallal vagy Váci Város Önkormányzata által fenntartott más költségvetési szervvel fennálló közszolgálati-, közalkalmazotti jogviszony vagy munkaviszony fennállásáig;
 - b) a köznevelési feladatot ellátó egyes önkormányzati fenntartású intézmények állami fenntartásba vételéről szóló 2012. évi CLXXXVIII. törvény 7. § (2) a) pontja alapján 2013. január 1-jétől az állami intézményfenntartó központ (továbbiakban: Központ) állományában kerülő foglalkoztatottaknak a Központtal, vagy Vác Város Önkormányzat által működtetett, állami fenntartásban álló, köznevelési feladatot ellátó intézményben, a köznevelési feladatot ellátó egyes önkormányzati fenntartású intézmények állami fenntartásba vételéről szóló 2012. évi CLXXXVIII. törvény 7. § (2) a) pontjában meghatározott munkakörben foglalkoztatott közalkalmazottnak, a Központtal fennálló közalkalmazotti jogviszonya fennállásáig;
 - c) vezetői megbízás visszavonásáig;
 - d) lakás vagy lakóház tulajdonjogának bérlő vagy bérlővel közös háztartásban élő közeli hozzátartozója általi megszerzéséig;

- e) a bérő haláláig.
- (3) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérő köteles a fenti feltételek bármelyikének bekövetkezte, vagy a határozott időtartam leteltét követő 30 napon belül a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban elhelyezési igény nélkül visszaadni.
- (4) Ha a bérő elhelyezésre jogosító közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonya rokkantsági vagy baleseti rokkantsági nyugdíjazása miatt szűnik meg, a bérő kérelmére a bérleti jogviszony egy alkalommal, legfeljebb 3 év határozott időtartammal meghosszabbítható.
- (5) A (2) bekezdés b) pontjában írt bérők kötelesek a közalkalmazotti jogviszonyuk megszűnését vagy megszüntetését követő legkésőbb 5 munkanapon belül a jogviszonyuk megszűnését vagy megszüntetését az önkormányzatnak írásban bejelenteni. Amennyiben az írásbeli bejelentést elmulasztják megtenni, úgy a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogcím nélküli használat idejére jelen rendelet 24 § szerinti használati díjat kötelesek megfizetni.

Minőségi lakáscsere

15. §

- (1) Lakás a bérbeadó hozzájárulásával kisebb, nagyobb, magasabb vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélhető.
- (2) A várhatóan bérbe adható lakások tekintetében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt a minőségi lakáscsere igénylő számára felajánlható cserelakásról.

Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

16. §

- (1) A Képviselő-testület dönthet lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról, ha
- a) a lakás a kívánt célra az építésügyi szabályok figyelembevételével alkalmas, vagy átalakítható, és
 - b) az átalakítás költségeit a bérő bérbeszámítási, megtérítési igény nélkül vállalja, és
 - c) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megfizetését szerződésben vállalja.
- (2) Az (1) bekezdésben alkalmazandó bérleti díj legkisebb összegét az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A lakás nem lakás céljára történő bérbeadása esetén a bérleti szerződés legfeljebb 10 évre köthető.
- (4) A bérbeadásra egyebekben a jelen rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás

17. §

- (1) Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, a lemondással érintett lakással megegyező bérbeadási jogcímen, ahhoz hasonló adottságú lakás bérleti jogára jogosult. Amennyiben ilyen lakást a bérbeadó átmenetileg felajánlani nem tud, úgy a szociális intézményből elbocsátott személy átmeneti lakásra jogosult.
- (2) Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le, a jelen rendelet szabályai szerint juthat lakás bérleti jogához. Ez esetben a 9. § (9) bekezdés a) pontjának első fordulata nem alkalmazandó.

IV. fejezet
Lakásbérlethez kapcsolódó speciális szabályok

Bérlőtársi jogviszony

18. §

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

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

19. §

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

Tartási szerződés

20. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

- (2) A bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.
- (3) Tartási szerződésből eredő bérleti jogviszony folytatása esetén az eltartó az eltartottal azonos feltételekkel jogosult a bérleti jogviszony folytatására. A jelen rendelet 9. § (9) bekezdésében foglaltak ebben az esetben nem alkalmazhatók.

Lakás albérletbe adása

21. §

- (1) A lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhatja. Bérlő köteles az albérleti szerződést annak aláírását követő 8 napon belül bemutatni.
- (2) A bérlő a lakószobák 50%-át meghaladó mértékben csak arra az időre adhatja albérletbe a lakást, amíg az I.tv. 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a bérbeadónak előzetesen, írásban bejelentve indokoltan van távol a lakásból.
- (3) A bérbeadó hozzájárulása nélkül történő albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, ami a lakásbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
- (4) A bérbeadó az albérllő későbbi elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

A lakásbérlet megszüntetése cserelakással vagy pénzbeli térítés fizetésével

22. §

- (1) A felek a lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik úgy, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés ellenében, közös megegyezéssel történő megszüntetés kérdésében Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján – az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos rendeletben meghatározott – a forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogokat gyakorló szerv jogosult dönteni. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető.
- (2) A bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződésnek az I.tv. 26. § (1), illetve (7) bekezdés szerinti felmondása esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.
- (3) A másik lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét önkormányzati lakás
 - a) komfortfokozatát,
 - b) alapterületét,
 - c) műszaki állapotát,
 - d) lakóhelyiségeinek számát,
 - e) településen és épületen belüli fekvését,
 - f) lakbérét.
- (4) Ha a bérlő másik önkormányzati lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy a pénzbeli térítés mértéke a két lakás éves lakbére közötti különbség tízszerese. Ha a bérlőnek másik önkormányzati lakásként – különös tekintettel, ha bérlő jelen rendelet 15. §-a alapján minőségi lakáscserét kezdeményez – nagyobb alapterületű, több szobaszámú, magasabb komfortfokozatú lakás bérletét ajánlja fel bérbeadó, és bérlő ezt elfogadja, úgy a bérlő a két lakás éves lakbére közötti különbség tízszeresét köteles bérbeadónak megfizetni.
- (5) Pénzbeli térítés csak akkor fizethető ki, ha

- a) a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozta, vagy hozzájárult ahhoz, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből ezen kiadásait a bérbeadó rendezze, így a pénzbeli térítés maradék összegére tarthat igényt, és
 - b) a lakást kiürítve, kifestve és kitakarítva a bérbeadónak átadta, és
 - c) határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik.
- (7) Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállíttatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.
- (8) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő felajánlhatja a lakást bérbeadónak azzal, hogy azt a lakásbérleti szerződés megszüntetésével rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen, cserelakás biztosítása igénye nélkül visszaadja. A felajánlás elfogadásával létrejövő közös megegyezés esetén a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-ára jogosult. Ez az összeg nem lehet alacsonyabb a lakás 120 hónapi lakbérénél, és nem haladhatja meg az 5 millió forintot.

V. fejezet

Lakbér és lakáshasználati díj

A lakbér mértéke

23. §

- (1) Szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetében a lakbér mértékét az 1. számú melléklet határozza meg (alaplakbér).
- (2) Közérdekű célból történő bérbeadás esetén a fizetendő lakbér a költségelvű lakbér mértékével egyenlő. Váci Polgármesteri Hivatallal vagy Vác Város Önkormányzata által fenntartott más költségvetési szervvel fennálló közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonyban álló bérlő esetén a közérdekű célból történő bérbeadás bérleti díja a költségelven meghatározott lakbér mértékével egyenlő.
- (3) A költségelven történő bérbeadás esetén bérlő a lakás karbantartási, üzemeltetési, felújítási és működési költségeit (a ténylegesen mért, vagy alapterület arányában számított) fedező lakbért köteles fizetni, mely az összkomfortos lakás esetén az alaplakbér két és félszerese, komfortos lakás esetén az alaplakbér kétszerese (1. számú melléklet 2.b. pontja).
Az 1. számú melléklet I-IV. kategóriába sorolt írt lakások esetében, amennyiben bérlő a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, költségelvű lakbért köteles fizetni.
- (4) A piaci alapú lakbér mértékét a jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

A lakáshasználati díj

24. §

- (1) Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnésekor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként a 23. § szerint fizetendő díj (lakáshasználati díj) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére, hatodik hónap elteltével hatszorosára, 1 év elteltével tízszeresére emelkedik.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli kérelme alapján a Polgármester a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján egyéb rendkívüli élethelyzetben úgy dönthet, hogy a lakást a jogcím nélküli

- lakáshasználó az adott lakás után a 23. § alapján vagyoni-, jövedelmi viszonyai szerint egyébként fizetendő bérleti díj mértékének megfelelő mértékű lakáshasználati díj ellenében legfeljebb 1 év határozott időre tovább használhatja, mely lakáshasználati szerződés évente meghosszabbítható, amennyiben nem állnak fenn a 9. § (9) bekezdésében foglalt feltételek. A jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmében meg kell jelölnie azt az egyéb rendkívüli élethelyzetet, mely alapján a döntést kéri. A lakáshasználati díj mértékének felülvizsgálatára a 9. § (4) bekezdése megfelelően irányadó.
- (3) A Polgármester (2) bekezdés szerinti döntésének feltétele, hogy a lakáshasználónak a kérelem benyújtásakor a korábbi lakásbérleti jogviszonyából eredően ne legyen az Önkormányzat felé fennálló esedékes pénztartozása.
 - (4) A lakáshasználat rendkívüli felmondással megszűnik, és a jogcím nélküli lakáshasználónak a lakást az erre vonatkozó felszólítás kézhezvételétől számított 30 napon belül át kell adni, ha
 - a) a jogcím nélküli lakáshasználó jogviszonyából eredő fizetési kötelezettségét nem teljesíti,
 - b) a Polgármester lakásgazdálkodási szempontok alapján a lakáshasználat megszüntetéséről dönt
 - (5) A (2)–(3) bekezdésekben foglalt esetben az ott meghatározott feltételekkel a jogcím nélküli lakáshasználóval lakáshasználati szerződés köthető.
 - (6) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a Polgármester által megjelölt időpontban a lakást önként nem adja át, a Polgármester ettől az időponttól számított 30 napon belül haladéktalanul köteles a lakás kiürítése iránt bíróság előtt eljárást kezdeményezni, kivéve, ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

Megállapodás a hátralékok rendezésére

25. §

- (1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 1.500.000 Ft-ig (azaz egymillió-ötszázezer forint) a Gazdasági –Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. 1.500.000 Ft (azaz egymillió-ötszázezer forint fölött Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.
- (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában hátralék minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, melyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.
- (3) A bérlő részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.
- (4) Részletfizetési megállapodás csak határozott idejű lakásbérleti szerződés estén köthető. A részletfizetés
 - a) 100.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 12 havi,
 - b) 100.001-200.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 24 havi,
 - c) 200.001,- Ft tőke tartozás felett pedig legfeljebb 36 havi
 részletre engedélyezhető azzal, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg bérlő három havi bérleti díjnak megfelelő, költségelvű vagy piaci alapú lakbér esetén pedig a tartozás 15%-ának megfelelő mértékű, részletet egy összegben köteles megfizetni.
- (5) Bérlő a részletfizetési megállapodást a megállapodás megkötésére felhívó levél kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megkötni. Amennyiben bérlő a felhívó levelet átvette, és a részletfizetési megállapodást az előzőekben írt határidőben nem írja alá, úgy bérlő a részletfizetés lehetőségét elveszíti.

- (6) Amennyiben bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyre bérlőt fel kell hívni. Ha bérlő a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződése felmondható.
- (7) Az a bérlő, akivel bérbeadó egymást követően kétszer, öt éven belül, a hátralékok rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást kötött, és azokat a bérlő nem tartotta be, azzal a bérlővel újabb megállapodás a hátralékok rendezésére nem köthető.

Lakbérbeszámítás

26. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhat, hogy
 - a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel;
 - b) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;
 - c) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő – a bérbeadó által igazolt – beruházás költségeit lakbérbeszámítás útján érvényesítheti. Lakbérbeszámítás a mindenkor komfortfokozatnak megfelelő lakbér mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig.
- (3) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha a mindenkor lakbér mértékéig való beszámítás mellett a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.
- (4) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontjában említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, a bérlő az új komfortfokozat szerinti lakbér megfizetésére köteles.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor.

27. §

- (1) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.
- (2) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:
 - a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,
 - b) a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,
 - c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,
 - d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,
 - e) az engedélyköteles tervek,
 - f) a megvalósulási dokumentáció.
- (3) Bérlő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérlő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérlő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.
- (4) Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérlővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.

- (5) Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.
- (6) Amennyiben bérlő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámítási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérlő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

VI. fejezet Lakbértámogatás

A lakbértámogatásra jogosultak köre és mértéke

28. §

- (1) Lakás bérlőjét – az (5) bekezdés kivételével – lakbértámogatás illeti meg, ha a bérlőnek és a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti családjának, valamint azoknak a személyeknek, akik a bérlővel a lakásban együtt laknak, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek, nettó havi jövedelme nem haladja meg a saját jogú öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének hatszorosát, valamint a lakás havi bérleti díja meghaladja a lakásban élők nettó havi jövedelmének 25 %-át.
- (2) A lakbértámogatás mértéke a mindenkor fizetendő lakbér 15%-a azzal, hogy bérlő minimum a szociális alapú lakbért köteles megfizetni havonta.
- (3) A támogatás igényléséhez csatolni kell:
 - a) a közös háztartásban élők, jövedelemmel rendelkező hozzátartozók jövedelemigazolását, illetve nyugdíjszelvényét;
 - b) a bérleti szerződést;
 - c) a lakbérszámlát;
 - d) az igazolást arról, hogy nem áll fenn lakbérhátraléka.
- (4) A támogatást a bérlőnek kell kérelmeznie a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnál az erre rendszeresített nyomtatványon.
- (5) Nem biztosítható támogatás annak a kérelmezőnek, aki
 - a) a lakását részben vagy egészben albérlétként vagy más módon hasznosítja;
 - b) a támogatás iránti kérelemben valótlan adatokat állít, vagy olyan adatokat közöl, illetve olyan adatszolgáltatást mulaszt el, mely által jogosulatlan előnyhöz jut;
 - c) tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés jogosultja, kivéve, ha annak felbontására a bírósági eljárás megindult,
 - d) lakásában vagy annak egy részében vállalkozással kapcsolatos tevékenységet folytat,
 - e) akinck maga és vele életvitelszerűen együttlakó családtagja vagyonnal rendelkezik,
 - g) aki az Önkormányzattal fennálló bérleti szerződéséből eredő egyéb tartozása áll fenn, illetve a fennálló tartozására már korábban megkötött részletfizetési megállapodásában foglaltakat ismételten nem tartja be,
 - h) aki külön helyi rendelet alapján lakásfenntartási támogatásban részesül.

29. §

- (1) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság bírálja el.

- (2) A kérelemben foglaltak valóságát környezettanulmány, előző évi adóbevallás, földhivatali, az önkormányzati lakásállomány mindenkor kezelőjének megkeresése útján lehet ellenőrizni.
- (3) A lakbértámogatás egy évre szól, a támogatás iránti kérelmeket meg lehet újítani, ha a jogosultság feltételei fennállnak. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani. A jogosultsági feltételekben beálló bárminemű változást a bérlő köteles 15 napon belül írásban a Váci Polgármesteri Hivatal felé bejelenteni.

VII. fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok

A helyiségek bérletének általános szabályai

30. §

A helyiségbérlet szabályai

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség meghatározott időre - általában öt évre - vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe, pályázati eljárás útján.
- (3) A bérleti időtartam hosszabb, maximum 15 évi időtartamban is meghatározható, ha a bérlőnek a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást kell végeznie.
- (4) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha
 - a) a helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna vagy az ingatlan (műtárgy) bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert;
 - b) ha a bérbeadó azt üres állapotban harmadik személy részére értékesíti.
- (5) A bérbeadó az üres helyiség bérlőjének kiválasztása érdekében - a (6) bekezdésben szabályozott kivételtől eltekintve - köteles pályázatot kiírni. A pályázat eredményeként a bérleti szerződést azzal a pályázati kiírásnak és feltételeknek megfelelő természetes, illetve jogi személlyel továbbá jogi személynek nem minősülő gazdasági társasággal kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.
- (6) A polgármester javaslatára a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban Bizottság) pályázat kiírása nélkül dönthet az üresen álló, nem lakás célú helyiségnek közérdekből történő bérbeadásáról a nem üzleti-gazdasági szférában működő társadalmi szervezet vagy költségvetési szerv részére. Ebben az esetben a bérleti díjat a Bizottság állapítja meg, a hasonló céllal bérbe adott helyiségek bérleti díjának alapulvételével.
- (7) A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlet lejártát megelőzően 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.

(8) 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.

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

(10) Eredménytelen versenytárgyalás esetén az eredeti feltételek szerint újabb versenytárgyalás kiírása kötelező. Amennyiben az újabb versenytárgyalás is eredménytelen, az eredeti pályázati feltételek jelentkezés sorrendjében történnek meghirdetésre az első versenytárgyalást követő egy évig. Egy év elteltével a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság új pályázatot ír ki.

(11) A helyiség bérletére irányuló kiírást, a leglényegesebb feltételeket tartalmazó, rövidített formában kell közzétenni az alábbi tartalommal:

- a) 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 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 feltételeként benyújtásra kell, hogy kerüljön azon közjegyző által hitelesített nyilatkozat, melyben pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármely okból megszüntetésre vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiürített állapotban átadja.

(12) Az írásban benyújtott pályázati ajánlat tartalmazza:

- a) a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és tevékenységének megnevezését;
- b) kötetlen rendeltetés esetén a helyiség pályázó által tervezett felhasználási célját;
- c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról és a hatósági engedélyek beszerzésének vállalásáról;
- d) Csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolványt vagy a hatályos cégkivonatát, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozatot. Mellékelni kell a helyi önkormányzat jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal

- szemben semmiféle tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll sem végelszámolás, sem csőd- vagy felszámolási eljárás alatt;
- e) Csatolni kell a pályázó által befizetett, a pályázatban kiírt összegű biztosíték befizetési bizonylatát.

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

31. §

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

32. §

- (1) A nyílt versenytárgyalást a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege bonyolítja le.
- (2) A nyertes pályázó a versenytárgyalást, illetve a nyertes kijelöléséről szóló bizottsági döntés átvételét követő 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni és ennek során igazolnia a biztosítéki összeg szükséges kiegészítő befizetését. Amennyiben a szerződéskötést a nyertes pályázó elmulasztja, úgy a versenytárgyalás esetén a sorrendben következő pályázó válik jogosulttá a szerződés megkötésére.

(3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje vagy berendezze.

(4) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(6) A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata és a bérlő, bérbeadó írásbeli megállapodása szükséges. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselés módját.

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

a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

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

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

ac) a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cserehelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,

ad) a bérlő vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését.

b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

ba) a bérlő a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítás vagy korszerűsítés költségét a munka befejezését követően – az általa választott – 36 hónap időtartama alatt a bérleti díj legfeljebb 50 %-a erejéig érvényesítheti beszámítással. A bérlő által választott időszak nem kezdődhet korábban, mint a határozott idejű bérleti jogviszony második év vége.

A Határozott és határozatlan bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.

(8) A helyiség felújításának, korszerűsítésének engedélyezése céljából benyújtott kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) az (7) bekezdésben meghatározott feltételek vállalásáról szóló nyilatkozatot,

b) a tervezett felújítás vagy korszerűsítés céljának, előnyeinek leírását,

c) a korszerűsítés jellegét és esetlegesen a költségekre gyakorolt hatását,

d) a felújítás vagy korszerűsítés részletes költségvetését, külön választva a bérbeadót és a bérlőt terhelő munkákat,

e) a felújítás vagy korszerűsítés egyszerűsített tervét,

f) annak vállalását, hogy a munkákat a kérelmező olyan váci székhelyű vagy telephelyű vállalkozókkal végezteti, akiknek az önkormányzattal szemben nincs tartozásuk,

g) a bérbeadó helyett végzendő munkák tekintetében a beszámítási igényt, annak mértékét és módját.

33.§

(1) A bérlő köteles a bérbeadó engedélyét előzetesen beszereznie a nem lakás célú helyiség egy részének albérletbe adását illetően. A kérelemnek tartalmaznia kell az albérleti szerződést, mely az albérletbe adni kívánt helyiség részben folytatandó tevékenységet is bemutatja. A bérbeadó csak abban az esetben engedélyezheti az albérletbe adást, ha annak terjedelme nem haladja meg a bérletbe adott helyiség hasznos alapterületének 20 %-át és a bérlő vállalja, hogy az így számított alapterületre eső bérleti díj kétszeresének megfizetését vállalja a bérbeadónak.

(2) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.

(3) A bérlő a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles bemutatni és a bérbeadói hozzájárulást bérbeadótól megkérni. A bérbeadó nyilatkozatát írásban teszi meg.

(4) A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza különösen:

- a) a helyiség fekvési helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,
- b) a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,
- c) A bérleti jogot átadó és átvevő nyilatkozatát arról, hogy az átadó által befizetett biztosíték az átvevőt illeti meg. Amennyiben az átvevő még nem fizetett biztosítékot, annak befizetésének vállalását.

(5) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, illetve cseréjéhez hozzájárul, ha:

- a) amennyiben a bérbeadó az átadó bérlővel szemben kikötötte a bérlemény hasznosításának módját (üzletkör, tevékenységi kör), az átvevő vállalja annak változatlanlanságát, illetőleg amennyiben a bérbeadó ahhoz hozzájárul, az abban meghatározott üzletkört vagy tevékenység gyakorlását,
- b) határozatlan idejű bérlet esetében az átvevő vállalja a határozott idejű, időtartamú bérleti szerződés megkötését, a bérbeadó által közölt bérleti díj mellett.

(6) Nem lehet jóváhagyni a bérleti jogviszony átadására kötött megállapodást abban az esetben, ha a bérbeadó az átadóval szemben közölte a bérleti jogviszony felmondását.

34. §

(1) A bérleménynek a bérlő által a bérbeadó részére történő visszaadása esetén nem alkalmazható a lakásbérletre vonatkozó, e rendeletben leírt szabályozása. A bérbeadó az e rendelet hatálybalépése időpontjában hatályos, határozott időtartamra bérbe adott helyiségnek a bérleti jogviszony lejártá előtt történő visszaadása esetében köteles visszafizetni a még hátralévő bérleti időtartamra esően a bérleti jog megváltásáért fizetett összeg időarányos részét. Nem jár a visszatérítés abban az esetben, ha a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a bérlőnek felróhatóan rendkívüli felmondással szünteti meg.

(2) Amennyiben a volt bérlő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnését követően legkésőbb nyolc napon belül nem adja át üres és szerződésszerű állapotban, úgy a bérbeadó a bérleti jogviszony utolsó napján fennálló bérleti díj háromszorosát jogosult követelni használati díj címén a megfelelő teljesítésig.

Hasznosítási szerződés

35. §

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

MÁSODIK RÉSZ

Lakások és helyiségek elidegenítése

VIII. fejezet

Általános rendelkezések

36. §

- (1) Ezen rész hatálya az 1. §-ban meghatározottaktól eltérően az önkormányzat törzsvagyonába tartozó lakásokra és helyiségekre nem terjed ki. Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok ingyenesen nem idegeníthetők el.
- (2) Az önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg
 - a) a bérlőt;
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
 - c) az a)-b) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát valamint
 - d) örökbe fogadott gyermekét. (továbbiakban: elővásárlási jogosult).
- (3) A jelen rendeletben foglalt ingatlanok elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatára. A javaslatához annak mellékleteként minden esetben mellékelni kell a szerződés-tervezetet.
- (4) A jelen rendelet 2. mellékletében felsorolt lakások nem jelölhetők ki elidegenítésre.
- (5) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13-15 §-ait a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a megfelelően kell alkalmazni.
- (6) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (7)-(8) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen

jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(7) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

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

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

IX. fejezet

Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

37. §

- (1) Ha a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakás értékesítését határozatában elrendeli, úgy a döntés meghozatalától számított 30 napon belül az elővásárlási joggal érintett lakást a 36. § (2) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogosultaknak fel kell ajánlani megvételre.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték, melyet ingatlanforgalmi értékbecslő állapít meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

38. §

- (1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az ajánlat kézhezvételétől számított legfeljebb 60 napon belül meg kell kötni.
- (2) Elővásárlási jogosult az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg írásban részletfizetést kérhet.
- (3) Ha az elővásárlási jogosult a vételarat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül egy összegben megfizeti, 10% vételárkedvezményt kap.

39. §

- (1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban nem fogadja el az ajánlatot, a lakást lakottan, pályázat útján kell értékesíteni.
- (2) A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.
- (4) A pályázati kiírásba bele kell foglalni, hogy az értékesítésre kijelölt lakás lakottan kerül elidegenítésre, melynek vonatkozásában az elővásárlási jogosult a pályázat során kialakult vételáron elővásárlási jogával élhet.

- (5) A 37. § (2) bekezdésben foglaltak alapján meghatározott helyben szokásos forgalmi érték a pályázati kiírás induló ára.
- (6) Ha a pályázatra egy vagy több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor ajánlattevő, illetve a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételárat a Polgármester írásban közli az elővásárlási jogosulttal, és felkéri, nyilatkozzon, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

40. §

- (1) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a 39. § (6) bekezdésben meghatározott módon kialakult vételáron elővásárlási jogosulttal meg kell kötni. Elővásárlási jogosultat ebben az esetben is megilletik az 44. § szerinti részletfizetési kedvezmények, amennyiben azt írásban kéri.
- (2) Ha elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával nem él, úgy az adásvételi szerződést a nyertes pályázóval kell megkötni. A nyertes pályázó az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a vételárat egy összegben megfizetni, részletfizetési kedvezményt nem kaphat.
- (3) Amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, az elővásárlási jogosultnak nem lehet ismételten felajánlani a lakást a 37. § (2) bekezdésben meghatározott vételáron megvételre.
- (4) Amennyiben a pályázatra senki nem jelentkezik, akkor a pályázat ismételten kiírásra kerül mindaddig, amíg arra valaki ajánlatot nem tesz, vagy ameddig a Képviselő-testület a lakás értékesítésére irányuló határozatát hatályon kívül nem helyezi.
- (5) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Eljárási szabályok

41. §

- (1) Ha a Képviselő-testület a bérlakást elidegenítésre kijelöli, a Polgármester az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:
 - a) a Képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
 - b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
 - c) a lakás 37. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
 - d) tájékoztatást a jelen rendelet 37. §-a alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról,
 - e) tájékoztatást arról, hogy ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a vételárat írásban nem fogadja el, akkor a lakás lakottan pályázat útján kerül értékesítésre, és ha az elővásárlási jogosult a pályázati eljárás folyamán él elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás folyamán kialakult, magasabb vételáron vásárolhatja meg a lakást.
- (2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság megérkeznie. A határidő jogvesztő.
- (3) Lakás eladására kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz e rendeletben rögzített feltételeknek.

42. §

- (1) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben az elővásárlási jogával élő, és az 44. § szerinti részletfizetési kedvezményben részesülő jogosult közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben elismeri, hogy, ha háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik.
- (2) A vevő(k) köteles(ek) a lakásra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkor fennálló vételár hátralék és járulécai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.
- (3) A törlesztő részletek a tárgyhó utolsó napján válnak esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részletek után a mindenkor Ptk. szerinti törvényes késedelmi kamat jár.
- (4) Részletfizetés engedélyezése esetén a lakás a vételár teljes megfizetéséig nem idegeníthető el, nem terhelhető meg.
- (5) A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

43. §

- (1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos válaszában nem fogadja el az ajánlatot, a Polgármester az elővásárlási jogosultat értesíti, hogy a lakás lakottan történő értékesítése céljából pályázatot ír ki. Az értesítés tartalmazza:
 - a) a Képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
 - b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
 - c) a lakás 37. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
 - d) a pályázat kiírásának tényét, és az eredményhirdetés várható idejét;
 - e) tájékoztatást arról, hogy a kialakult vételárról az elővásárlási jogosult a pályázat eredményhirdetését követően kap értesítést.
- (2) A pályázati eljárás eredményhirdetését követően a Polgármester haladéktalanul ajánlatot tesz elővásárlási jogosultnak a kialakult vételáron, és tájékoztatást ad a rendelet 44. § alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról.
- (3) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az a Váci Polgármesteri Hivatalhoz megérkeznie. A határidő jogvesztő.
- (4) Továbbiakban a 41. § (3) bekezdés, valamint a 42. § rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (5) Ha az elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával, akkor a 40. § (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

Részletfizetés

44. §

- (1) Az elővásárlási jogosult a 37. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.
- (2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.
- (3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.
- (4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.
- (5) Ha az elővásárlási jogosult a vételár 20%-át meghaladó kézpénzfizetést teljesít, a fennmaradó többletteljesítés után az alábbi vételárkedvezmény illeti meg az alábbiak szerint:

- a) a vételár 20%-át meghaladó, de 30%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 2%-a,
 - b) a vételár 30%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 50%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 4%-a,
 - c) a vételár 50%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 90%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 8%-a.
- (6) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőnek, a részére fennálló tartozásból 10% engedményt kell adni.

X. fejezet

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

45. §

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

XI. fejezet

Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése

46. §

Az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

47. §

- (1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értébecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.
- (2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályáztatás útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értébecslő állapítja meg a becsérték alapján. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötí a szerződést.
- (3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 41. §-a az irányadó.

48. §

Az olyan garázs, illetve pince értékesítése esetén, amelynek bérlője olyan személy, aki önkormányzati tulajdonban álló lakást is bérel, az általa bérelt garázs, illetve pince elidegenítése vonatkozásában a IX. fejezetben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a vételár vonatkozásában a 47. § (3) bekezdés szerinti vételár az irányadó, részletfizetést pedig az Önkormányzat nem köteles biztosítani, és az esetleges részletfizetés feltételeiről az 44. §-ban foglaltaktól eltérően a felek szabadon állapodnak meg.

XII. fejezet
Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése

49. §

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

HARMADIK RÉSZ

Elkülönített lakásszámla

50. §

- (1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 2014. napját követően befolyó - az (2) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán (továbbiakban: elkülönített lakásszámla) köteles elhelyezni.
- (2) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja
 - a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
 - b) a földrészlet megosztásával;
 - c) a társasházzá való átalakítással;
 - d) a forgalmi érték megállapításával;
 - e) az elidegenítés lebonyolításávalkapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az elkülönített lakásszámlán kezelt összeg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott célokra lehet felhasználni úgy, hogy
 - a) 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) egyedi forgalmi értékhatárig a polgármester;
 - b) 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) egyedi forgalmi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

NEGYPEDIK RÉSZ

Adatvédelem

51. §

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

- (2) A Polgármester utasításban rendelkezik arról, hogy az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatosan milyen nyilvántartásokat köteles a Váci Polgármesteri Hivatal vezetni.
- (3) Személyi adatok kizárólag a jogosult által megadott célra használhatóak fel.
- (4) A jelen rendelet 11 § (3) bekezdése szerinti Váci Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéskor a személyes adatok védelmét minden esetben szem előtt kell tartani, így a személyes adatot közzétenni csak a kérelmező írásbeli hozzájárulásával lehet.

ÖTÖDIK RÉSZ

Értelmező rendelkezések

52. §

E rendelet alkalmazásában

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

HATODIK RÉSZ

Záró rendelkezések Vegyes rendelkezések

53. §

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

Átmeneti rendelkezések

54. §

- (1) A rendelet 9. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot, és az igazolásokat bérelő 2014-ben 2014. szeptember 30. napjáig köteles benyújtani.
- (2) Amennyiben bérelő a 2014. évi, jelen rendelet 9. § (4) bekezdése szerinti éves felülvizsgálat alkalmával szeptember 30. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérelő a rendelet 23 § (4) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. piaci alapú lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának

napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság alapulvételével.

- (3) A (2) bekezdésben írtak csak akkor alkalmazhatók, ha a bérbeadó által 2014. évben postai úton bérlőnek megküldött 9. § (4) írt nyilatkozatot tartalmazó, térítvevényes, ajánlott postai küldeménye térítvevényének tanúsága szerint a küldeményt bérlő, vagy a postai szabályok alapján meghatalmazottja, átvette vagy a küldemény, kétszeri postai kézbesítési kísérlet után, nem kereste jelzéssel érkezett bérbeadóhoz vissza.

Hatálybalépés

55. §

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

Vác, 2014. június

Fördös Attila
polgármester

Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

INDOKOLÁS

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

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

1. számú melléklet a() önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díj megfizetése

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

1. Alaplakbér

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

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

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

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

1.b.) A lakbér megállapításnál csökkentő tényezők:

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

1.c.) A lakbér megállapításnál növelő tényezők:

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

2. Piaci alapon történő bérbeadás

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. számú melléklet a(.) önkormányzati rendelethez

**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./ Deákvari főút 14-16-18-20.	11	2204/10.000
4./ Eszterházy u. 2.	6	100 %

5./ Kossuth u. 7.	4	482/1000
6./ Kertész u. 3.	5	3648/10.000
7./ Kossuth tér 8.	3	100 %
8./ Kölcsey u. 17.	10	1795/10.000
9./ Kölcsey u. 19.	13	2152/10.000
10./ Március 15. tér 10.	3	100 %
11./ Március 15. tér 15.	1	100 %
12./ Március 15. tér 17.	3	168/1000
13./ Március 15. tér 19.	5	100 %
14./ Március 15. tér 21.	6	100 %
15./ Március 15. tér 22.	12	100 %
16./ Március 15. tér 23.	4	100 %
17./ Március 15. tér 25.	1	7748/10.000
18./ Március 15. tér 27.	5	100 %
19./ Pálffy u. 47.	6	100 %
20./ Külső Rádi út 23.	20+45	100 %
21./ Széchenyi u. 8.	9	100 %
22./ Széchenyi u. 10-12	4	2902/10.000
23./ Széchenyi u. 14.	11	100 %
24./ Szent István tér 3.	11	2177/10.000
25./ Szent István tér 4.	7	1560/10.000

3. számú melléklet a Önkormányzati rendelethez

Pontrendszer

A pályázatok rangsorolása:

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

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

b) Szociális körülmények:

szívességi lakáshasználat, albérlet, szülőknél lakó		10 pont
egyedülálló		5 pont
egy főre jutó jövedelem mindenkori 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) Váci állandó bejelentett lakás:

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

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

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

Kiegészítette a 4/2004. (III. 8.) számú rendelet