Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) 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) Emberi Kapcsolatok Bizottsága,
c) Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság,
d) 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 – az Emberi Kapcsolatok Bizottsága gyakorolja. A 30. § (7) bekezdés c) pont cc) - cd) alpontjában foglaltakról szóló döntés, valamint a volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/29-1620/35) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

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

(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.) és a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet rendelkezései megfelelően irányadóak.

II. FEJEZET
A lakásbérlet létrejötte

A lakásbérlet jogcímei

3. §

(1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:
a) Szociális alapon történő bérbeadás,
b) Költségelven történő bérbeadás,
c) Piaci alapon történő bérbeadás,
d) Közérdekű célból történő bérbeadás,

e) Vis maior lakás,

f) Galcsek u. 9. sz. alatti lakások szociális alapon történő bérbeadása,

g) Házfelügyelői szolgálati lakás bérbeadása,

h) Komfort nélküli lakás bérbeadása,

i) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása,

j) Szervezett lakáscserével történő bérbeadás,

k) Városrendezési cél megvalósítása érdekében történő bérbeadás.

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

(3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bárminemű módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.

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

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

Általános szabályok

4. §

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

(2) Határozatlan időre jön létre a bérleti jogviszony,

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

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

c) a Ltv-ben előírt bérbeadási kötelezettség esetén.

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

(4) A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet.

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

(6) A lakásbérleti jogviszony időtartamát a bérleti szerződésben, években vagy hónapokban kell meghatározni. Eltérő megállapodás hiányában, az években megállapított időtartam azon a napon jár le, amely a szerződéskötés naptári hónap utolsó napjával megegyezik, a hónapokban megállapított időtartam azon a napon jár le, amely számánál fogva megfelel a kezdőnapnak. Ezen nap lejárati hónapban való hiánya esetén, a lejárat napja az adott lejárati hónap utolsó napja.

A lakásbérleti szerződés tartalma

5 §

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni:

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

b) a lakás helyiségeit és azok alapterületét;

c) a lakás komfortfokozatát;

d) a 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 bérlő jogait és kötelezettségeit;

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

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

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

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

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

Pályázat útján lakáshoz juttatás

6. §

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

(2) A pályázatot az Emberi Kapcsolatok Bizottsága írja ki.

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

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

(5) A pályázat benyújtásának módja:

a) személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén, illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Váci Polgármesteri Hivatalban,

b) postán a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címére. illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új

építésű lakásokra a Váci 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) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, a lakáshoz tartozó helyiségeket;

b) a lakás műszaki állapotát;

c) a lakásra megállapított bérleti díjat és egyéb költségeket;

d) a lakás megtekintésének időpontját;

e) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját;

f) az eredmény közlésének módját és idejét;

g) a szerződés megkötésének határidejét;

h) a nem szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások esetében az óvadék összegét és feltételeit.

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

a) Szociális helyzet alapján meghatározott bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik.

Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. 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 400 % -át,

e) amennyiben pályázó rendszeres jövedelemmel rendelkezik, és nem csatolja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kibocsátott előző évre megállapított jövedelemigazolását;

f) amennyiben a Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;

g) akinek Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van;

h) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;

i) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.

(9) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik. Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó

a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja;

b) ha önkormányzati lakás bérlője, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;

c) ha az Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;

d) önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;

e) mint önkormányzati lakás bérlőjének, vagy a bérlő házastársának szerződésszegő magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;

f) ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 500 %-át;

g) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;

h) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat be-nyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.

(10) A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik. Piaci alapon kialakított lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja.

A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez az, akinek és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 400 %-át.

b) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;

c) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat be-nyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt

(11) A 6. § (8)- (9)-(10) bekezdésben foglalt feltételeknek a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt fenn kell állniuk. Bármely feltétel megszűnése a bérleti jogviszony rendkívüli felmondását vonhatja maga után."

A pályázat elbírálásának módja

7. §

(1) A benyújtott pályázatokat az Emberi Kapcsolatok Bizottsága e rendeletben szabályozottak szerint bírálja el

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

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

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

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

(6) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a pályázatok elbírálásánál köteles mérlegelni és a 3 számú melléklet szerinti pontozással megállapított rangsort figyelembe venni, azonban a rangsor nem jelent kizárólagosságot, attól a Emberi Kapcsolatok Bizottsága indokolt és különös méltánylást érdemlő esetben eltérhet.

(7) A piaci alapon kialakított lakbérű bérlakásokra benyújtott pályázatok elbírálását a Emberi Kapcsolatok Bizottsága végzi. A bérleti szerződés a pályázati feltételeket elfogadó és az óvadékot befizető pályázóval kerül megkötésre.

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

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

A lakásigény mértéke

8. §

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

a) egy személy legfeljebb egy lakószoba;

b) két személyig legfeljebb egy-másfél lakószoba;

c) három személy esetén legfeljebb másfél-két lakószoba;

d) négy személy esetén legfeljebb két-két és fél lakószoba;

e) öt személy esetén legfeljebb két és fél-három lakószoba;

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

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

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

Közérdekű lakáshoz juttatás

9. §

(1) 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, illetve a városban székhellyel rendelkező civil szervezetek (egyesület, alapítvány, stb.) részére megállapodással, térítés ellenében, legfeljebb 5 év időre egyszeri bérlő kiválasztási jog biztosítható. A térítés mértékét a Képviselő-testület határozza meg.

(3) A lakást és a bérlő személyét, az intézményt a közcél megjelölésével, illetve a civil szervezetet az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jelöli ki.

(4) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága döntése alapján lakás biztosítható pályázati kiírás nélkül:

a) jóváhagyott városrendezési terv alapján lakás megszüntetése esetén a bérlő végleges kihelyezése cserelakás felajánlással;

b) állaga miatt gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakás bérlőjének végleges kihelyezéséhez cserelakás felajánlással;

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

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

Komfort nélküli lakások hasznosítása

10. §

A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználásáról az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt bérbeszámításos felújításra való pályázati kiírással, vagy a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére való biztosításával. A jelen pontban foglaltak alól kivételt képez a Vác, Galcsek utca 9. szám alatt található ingatlan, mely ingatlanban a hatályos jogszabályok szerint szükséglakásnak minősülő lakások a 3. § (1) bekezdésben megjelölt jogcímeken bérbe adhatók.

Galcsek u. 9. sz. alatti lakások szociális alapon történő bérbeadása

10/A. §

(1) A Vác, Galcsek u. 9. szám alatti ingatlanban kialakított önkormányzati tulajdonú lakás szociális alapon annak adható bérbe, aki

a) az önkormányzat és az önkormányzat által működtetett valamely költségvetési szerv tisztviselője (függetlenül attól, hogy foglalkoztatására főszabályként a köztisztviselők, közalkalmazottak jogállásáról szóló törvénynek, vagy a Munka Törvénykönyvének szabályait kell alkalmazni) vagy

b) a többségi önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági szervezetnél áll munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, vagy

c) a helyi egészségügyi, illetve a szociális feladatok ellátásban vesz részt, vagy

d) a helyi fegyveres, illetve rendvédelmi szervek dolgozója vagy

e) Vác városában működő állami fenntartású intézmény dolgozója vagy

f) a helyi társadalom épülését, fejlődését szolgáló jelentős közérdekű tevékenységet lát el Vácott.

(2) A Vác, Galcsek u. 9. szám alatti ingatlanban kialakított önkormányzati lakás csak határozott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe. Amennyiben a határozott idő lejáratakor a (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak a bérleti szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás szociális alapon történő juttatására nem jogosult a pályázó:

a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző családtagja Vácott lakással, építési telekkel, 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) a 8. §-ban meghatározott lakásigénye mértékét meghaladó szobaszámú lakáshoz jutna, vagy

d)[1] a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 500 %-át,

e) amennyiben pályázó rendszeres jövedelemmel rendelkezik, és nem csatolja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kibocsátott előző évre megállapított jövedelemigazolását,

f) amennyiben a Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette,

g) akinek Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van.

h) aki nem felel meg vagy nem igazolja az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállását.

(4) A Vác, Galcsek u. 9. szám alatti ingatlanban kialakított önkormányzati lakások szociális alapon történő bérbeadására a jelen rendeletben foglalt általános szabályok a jelen 10/A §-ban foglalt eltérésekkel alkalmazandók.

Házfelügyelői szolgálati lakás bérbeadása

10/B. §

(1) A Vác, Galcsek u. 9. szám alatti ingatlanban kialakított önkormányzati lakások közül kijelölt házfelügyelői szolgálati lakás - térítés ellenében - annak adható bérbe, aki az adott ingatlanban a házfelügyelői feladatokat ellátását vállalja és megfelel a (2) bekezdésben foglaltaknak.

(2) A Vác, Galcsek u. 9. szám alatti ingatlanban található önkormányzati lakások közül kijelölt házfelügyelői szolgálati lakás annak adható bérbe, aki

a) az önkormányzat és az önkormányzat által működtetett valamely költségvetési szerv tisztviselője (függetlenül attól, hogy foglalkoztatására főszabályként a köztisztviselők, közalkalmazottak jogállásáról szóló törvénynek, vagy a Munka Törvénykönyvének szabályait kell alkalmazni) vagy

b) a többségi önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági szervezetnél áll munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, vagy

c) a helyi egészségügyi, illetve a szociális feladatok ellátásban vesz részt, vagy

d) a helyi fegyveres, illetve rendvédelmi szervek dolgozója vagy

e) Vác városában működő állami fenntartású intézmény dolgozója vagy

f) a helyi társadalom épülését, fejlődését szolgáló jelentős közérdekű tevékenységet lát el Vácott.

(3) A kérelem benyújtásának módja:

a) személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén (2600 Vác, Köztársaság út 34.),

b) postai úton a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címezve (2600 Vác, Köztársaság út 34.)

(4) A kérelemhez mellékelni kell a (2) bekezdésben foglalt feltételek igazolásául szolgáló dokumentumokat (munkáltatói igazolás, egyéb).

(5) A házfelügyelői szolgálati lakás juttatására nem jogosult a pályázó, aki:

a) a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg

b) a (2) bekezdésben foglalt feltételek igazolásául szolgáló dokumentumokat nem csatolta.

(6) A lakást és a bérlő személyét a Polgármester jelöli ki.

(7) A házfelügyelői szolgálati lakás csak határozott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe. Amennyiben a határozott idő lejáratakor a (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak a bérleti szerződés a bérlő kérelmére – az általános szabályok alkalmazásával - meghosszabbítható.

Vis maior lakások bérbeadása

11. §

(1) Az Önkormányzat kötelező közfeladatai, azon belül a szociális szolgáltatások ellátása körében, 2 db, úgynevezett „Vis maior" lakást tart fenn, melynek kijelölése a Képviselő- testület határkörébe tartozik.

(2) A „Vis maior" esemény bekövetkezése és a rögzített jogosultsági feltételek teljesülése esetén, „Vis maior" lakás **legfeljebb hat hónapra**, az eset összes körülményének mérlegelése mellett, a Polgármester döntése alapján adható bérbe.

(3) **„Vis maior" esemény:** Olyan igazoltan bekövetkezett rendkívüli körülmény, cselekmény vagy esemény (pl.: elemi csapás), amely előre nem látható, és amelynek következményeit az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása esetén sem, vagy csak aránytalan mértékű beavatkozással lehetett volna elhárítani, **és** amelynek eredményeként a tulajdonos lakóingatlana megsemmisült, illetőleg a hatóság lakhatatlanná nyilvánította azt.

(4) A „Vis maior" lakás iránti igény előterjesztésére kizárólag **az a természetes személy jogosult**:

a) akinek a „Vis maior" eseménnyel érintett és lakhatatlanná vált ingatlan a tulajdonát képezi, vagy annak tárgyában használati joga van **és**

b) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, **és**

c) akinek más olyan ingatlan vonatkozásában használati joga nem áll fenn, amelyben lakhatása biztosítható lenne **és**

d) aki a külön bérleti szerződésben vállalja megfizetni az 1. számú mellékletben meghatározott összegű bérleti díjat, továbbá a közüzemi költségeket **és**

e) vállalja a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat bemutatását, és annak költségeit.

(5) A Polgármester abban az esetben dönthet a „Vis maior" lakásnak a jogosult részére történő rendelkezésre bocsátásáról, amennyiben van erre kijelölt szabad ingatlan.

Óvadék

12. §

(1) Bérlő a piaci alapú bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, a szociális helyzetre tekintettel, szociális rászorultság alapján történő bérbeadást, valamint az Ltv. 29. §-ában írt lakáscserét kivéve – óvadék megfizetésére köteles.

(2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér kétszeresének megfelelő összeg.

(3) Bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.

Az épülettel és a lakással kapcsolatos költségek viselése

13. §

(1) Szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére) a bérlő köteles.

(2) Költségelven történő bérbeadás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek viselésére a bérlő, pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó köteles.

(3) A bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő általi átvállalása, valamint ezen költségek megtérítése előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges. A költségek megtérítése vonatkozásában a 26. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

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

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

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

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

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

III. FEJEZET

A bérbeadás részletes szabályai

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

14. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője - a bérbeadó felhívása alapján - évente egy alkalommal köteles igazolni, hogy a Rendelet 6. § (8) bekezdésében meghatározott - szociális - feltételek fennállnak-e.

Amennyiben bérlő jövedelmi viszonyai a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelmet meghaladja, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakás nagyság alapul vételével. Amennyiben a bérlő egyedülálló vagy kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülő a szociális jogosultság felső határa a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelem 125 %-a. Egyedi esetekben - kérelemre - a polgármester méltányosságból a szociális jogosultság felső határát nyugdíjas bérlő vagy kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülő bérlő esetén a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelem 150 %-ára emelheti.

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

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

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

15. §

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbításáról az Emberi Kapcsolatok Bizottsága 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.

Szervezett lakáscsere

16. §

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

(2) A várhatóan bérbe adható lakások tekintetében az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt a minőségi lakáscsere igénylő számára felajánlható cserelakásról.

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

Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

17. §

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

a) a lakás a kívánt célra az építésügyi szabályok figyelembevételével alkalmas, vagy átalakítható, és

b) az átalakítás költségeit a bérlő bérbeszámítási, megtérítési igény nélkül vállalja, és

c) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megfizetését szerződésben vállalja.

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

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

(4)[2] A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára használni a Bérbeadó hozzájárulásával, ha

a) a bérlő írásbeli kérelmére a bérlő vagy a lakásban állandó bejelentéssel rendelkező személy a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban székhelyet vagy telephelyet létesíteni, és

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.

(5)[3] A lakás egy részének más célú használatához történő hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A lakásbérleti szerződés megszűnése napján a hozzájárulás érvényét veszíti.

(6)[4] A bérbeadásra egyebekben a jelen rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

IV. FEJEZET
Lakásbérlethez kapcsolódó speciális szabályok

Bérlőtársi jogviszony

18. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés jelen rendeletben meghatározott feltételek szerint köthető.

(2) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(3) A jogosultak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni:

a) a házastársakkal,

b) az élettársakkal, amennyiben van velük együtt lakó, közös, kiskorú gyermekük

(4) Nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a (3) bekezdésben említett hozzátartozó Vác város területén beköltözhető lakással vagy hétvégi házzal (üdülő) rendelkezik.

(5) Bérlőtársi szerződés már fennálló 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, melyről az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.

(2) A bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

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

Lakás albérletbe adása

21. §

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

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

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

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

A lakásbérlet megszüntetése

22. §

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

(2) Pénzbeli térítés csak akkor fizethető ki, ha

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

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

c) határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik.

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

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

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

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

(7)[5] A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti jogviszonyt felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – tájékoztatta. Egyebekben a két hónapot meghaladó távollét írásban történő bejelentésének elmulasztása a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszüntetését eredményezi.

V. FEJEZET

Lakbér és lakáshasználati díj

A lakbér mértéke

23. §

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

A lakáshasználati díj

24. §

(1) Ha az önkormányzati lakásban a 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 szociális alapon és költségelven történő bérbeadás esetén a négyszeresére, piaci alapon történő bérbeadás esetén a háromszorosára emelkedik.
(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli kérelme alapján az Emberi Kapcsolatok Bizottsága javaslata alapján egyéb rendkívüli élethelyzetben úgy dönthet, hogy a lakást a jogcím nélküli lakáshasználó az adott lakás után a vagyoni-, jövedelmi viszonyai szerint egyébként fizetendő bérleti díj mértékének megfelelő mértékű lakáshasználati díj ellenében legfeljebb 1 év határozott időre tovább használhatja, amennyiben a jogosultsága nem ütközik a jelen rendelet 6 § (8) bekezdésében írt feltételekbe. bekezdésében foglalt feltételek. A jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmében meg kell jelölnie azt az egyéb rendkívüli élethelyzetet, mely alapján a döntést kéri. A lakáshasználati díj mértékének felülvizsgálatára a 14 § megfelelően irányadó.
(3) A döntésének feltétele, hogy a lakáshasználónak a kérelem benyújtásakor a korábbi 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,
(5) A (2)–(3) bekezdésekben foglalt esetben az ott meghatározott feltételekkel a jogcím nélküli lakáshasználóval lakáshasználati szerződés köthető.

Megállapodás a hátralékok rendezésére

25. §

(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 100.000 Ft-ig (azaz százezer forintig), a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23.szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Váci Polgármesteri Hivatal, 100.000 Ft (azaz százezer forint) felett az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jóváhagyása alapján a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Váci Polgármesteri Hivatal bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. A megállapodás-tervezeteket a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakás esetében a Váci Polgármesteri Hivatal készíti elő, és terjeszti be az Emberi Kapcsolatok Bizottsága elé.
(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában hátralék minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, melyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.
(3) A bérlő/használó részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.
(4) Részletfizetési megállapodás vagy egyéb fizetési kedvezményt biztosító megállapodás csak azzal köthető, akinek bérleti jogviszonya, illetve az Emberi Kapcsolatok Bizottsága által jóváhagyott egyéb használati jogviszonya áll fenn. A jelen bekezdésbe nem tartozó egyedi esetekben – a hátralék összegtől függetlenül - kizárólag az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jogosult döntést hozni.
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/használó a teljes tartozás legalább 25%-ának megfelelő mértékű részletet egy összegben köteles megfizetni azzal, hogy az egyösszegű részlet pontos összegét – az összes körülmény figyelembevételével – a Bizottság határozza meg minden egyes esetben
.

(5) Bérlő/Használó a részletfizetési megállapodást a részlefizetés engedélyezése iránti döntésről szóló tájékoztató levél kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megkötni. Amennyiben bérlő/használó a felhívó levelet átvette, és a részletfizetési megállapodást az előzőekben írt határidőben nem írja alá, úgy bérlő/használó azon részletfizetési lehetőségét, amelyről a döntés szól, elveszíti.

(6) Amennyiben bérlő/használó a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyre bérlőt/használót fel kell hívni.

(7) Az a bérlő/használó, akivel bérbeadó egymást követően kétszer, öt éven belül, a hátralékok rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást kötött, és azokat a bérlő/használó nem tartotta be, azzal a bérlővel/használóval újabb megállapodás a hátralékok rendezésére nem köthető. A Váci Városfejlesztő Kft. a nem teljesült részletfizetési megállapodásokról tájékoztatja az Emberi Kapcsolatok Bizottságát, amely dönt a további részletfizetés iránti kérelmek elutasításáról.

(8) A polgármester a (7) bekezdésben foglaltak kimerítését követően annak a (4) bekezdés szerinti bérlőnek/használónak, akinek tartozása az 500.000,-Ft-ot (azaz ötszázezer forintot) nem haladja meg egyedi, különös méltánylást érdemlő esetben – írásbeli kérelmére – részletfizetést engedélyezhet a (4) bekezdés alkalmazásával azzal, hogy az egyösszegű részlet pontos összegét – az összes körülmény figyelembevételével – a Polgármester határozza meg minden egyes esetben.

(9) Amennyiben bérlő/használó a (8) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, a bérleti szerződése felmondható, illetve a használati a használati jogviszonya megszüntethető.

Lakbérbeszámítás

26. §

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

a.) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;

b.) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

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

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

26/A. §

(1) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a Váci Városfejlesztő Kft. tájékoztatása alapján meghatározza azoknak a piaci alapon meghatározott lakbérű lakásoknak a körét, amelyek a bérlő általi helyreállítással, felújítással adhatók bérbe pályázati eljárás keretében.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségek felsorolását, komfortfokozatát, fűtési módját,

b) a helyreállításhoz vagy felújításhoz szükséges munkák részletes felsorolását,

c) a helyreállítás vagy felújítás során elvégzendő munkák Váci Polgármesteri Hivatal által meghatározott teljes költségvetését,

d) a helyreállítást vagy felújítást követő bérbeszámítás mértékét,

e) a bérleti jogviszony időtartamát,

f) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,

g) a pályázat elbírálásának várható időpontját.

(3) A pályázat benyújtására az a természetes személy jogosult, aki megfelel a 6. § piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó feltételeivel és hitelt érdemlően igazolja, hogy a lakás helyreállításához szükséges anyagi fedezet rendelkezésére áll.

(4) Egy személy egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot. Minden lakásra külön pályázatot kell benyújtani.

(5) A pályázatok elbírálásáról, a lakás bérbeadására vonatkozó szempontrendszer alapján az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.

(6) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága döntése alapján a Váci Városfejlesztő Kft. és a bérlő külön megállapodást köt, mely tartalmazza:

a) az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését,

b) a munkálatok befejezésének határidejét,

c) az elvégzett munkák ellenőrzésének, átvételének módját a Váci Városfejlesztő Kft. részéről,

d) a bérbeszámítás alapját,

e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség alóli mentesség pontos időtartamát és a díjfizetési kötelezettség teljesítésének kezdő időpontját.

27. §

(1) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(2) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:

a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,

b) a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,

c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,

d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,

e) az engedélyköteles tervek,

f) a megvalósulási dokumentáció.

(3) Bérlő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérlő köteles viselni

a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérlő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.

(4) Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérlővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.

(5) Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.

(6) Amennyiben bérlő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámítási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérlő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

VI. FEJEZET

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok

A helyiségek bérletének általános szabályai

28. §

A helyiségbérlet szabályai

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni azzal a kivétellel, hogy a hatáskör gyakorlója a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság..

(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 és Városfejlesztési 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 Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság állapítja meg, a hasonló céllal bérbe adott helyiségek bérleti díjának alapulvételével.

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

(8) Amennyiben a bérlő kérelme alapján- pályázat kiírása nélkül – meghosszabbított bérleti szerződést a bérlő a bérbeadó által meghatározott feltételekkel a fennálló bérleti jogviszonya lejártáig nem köti meg, úgy a bérleti jogviszonya annak időpontjával szűnik meg.

(9) A pályázatot Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság írja ki. A pályáztatás módjai lehetnek: nyílt versenytárgyalás licitküszöb meghatározásával, valamint nyílt pályáztatás (a nyertes pályázók kijelöléséről a soron következő Gazdasági és Városfejlesztési 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 Gazdasági és Városfejlesztési 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 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 kiirt összegű biztosíték befizetési bizonylatát.

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

29. §

(1) Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére nem szereztek jogosultságot, a pályázati eljárás lezártát 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 kiirt bérleti díj legalább egyhavi, de legfeljebb háromhavi bérleti díjának megfelelő összeg, figyelembe véve a bérleti jogviszony időtartamát. A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság esetenként - a körülmények gondos mérlegelésével - ennél nagyobb összegű biztosíték befizetését írhatja elő a pályázatban. A pályázatot elnyerőnek a szerződés megkötéséig ki kell egészítenie a biztosíték összegét a versenytárgyaláson elért bérleti díjnak megfelelő összegűre.

(3) A biztosíték összege, a versenytárgyaláson kialakult bérleti díjjal kiegészülve, bánatpénznek minősül, amennyiben a pályázatot elnyerő a szerződést határidőn belül nem köti meg, vagy bérlő a bérleti jogviszonyt a bérleti időszak első harmadában szünteti meg, továbbá abban az esetben is, ha bérbeadó a bérleti szerződést a bérlőnek felróható okból rendkívüli felmondási jogával élve szünteti meg. Általánosságban a biztosíték a bérlővel a bérleti jogviszony megszűnésekor elszámolásra kerül.

(4) A pályázat során a befizetett biztosíték a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadónál marad, azt letéti pénzeszközként kell kezelni. A biztosíték célja a bérlő szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérleménynek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a bérbeadót ért – máshonnan meg nem térülő – kár részben vagy egészben történő megtérülése.

(5) A bérleti szerződésben a feleknek rögzíteniük kell a bérbeadónak azt a jogát, hogy az (3) bekezdésben meghatározott esetben a biztosíték összegét bánatpénzként kezelje, valamint azt hogy a szerződés megszűnése esetén a felek között egyeztetett vagy jogvitában megítélt kárt vagy annak egy részét a bérbeadó a biztosítékként letett összegből zálogjogként közvetlenül is érvényesítheti. Ez a jog nem mentesíti a bérlőt az ezt meghaladó kár megfizetése alól.

(6) A biztosíték megfizetésére vonatkozó szabályokat alkalmazni kell a szerződés pályázat nélküli meghosszabbítása esetére, valamint a pályázati kötelezettség nélküli bérbeadás esetére is.

30. §

(1) A nyílt versenytárgyalást a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege bonyolítja le.

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

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

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

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

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

(7) A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, illetve a 30. § (7) bekezdés c) pontjának cc) – cd) alpontjában foglaltak esetén a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület 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 a felújítás vagy korszerűsítés költségének elszámolhatósága, a bérbeszámítás érvényesíthetősége a tulajdonos/bérbeadó mérlegelési jogkörébe tartozó döntéstől függ. Bérbeszámítás a

munka bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja által igazolt átvételét követően, és kizárólag az adott bérleti jogviszony időtartama alatt lehetséges.

c) a tulajdonos/bérbeadó a műszaki ügyintézője/megbízottja által jóváhagyott és rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján – az eset összes körülményeit mérlegelve – az alábbiak szerint jogosult döntést hozni a költségek elszámolhatósága tekintetében:

ca) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 100.000 Ft és 10.000.000.-Ft között van, legfeljebb a jóváhagyott összeg 50%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 50%-a erejéig számítható be,

cb) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 10.000.001,-Ft és 30.000.000,- Ft között van, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 60%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 60%-a erejéig számítható be,

cc) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 30.000.001,-Ft 50.000.000,- Ft között van, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 75% -a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 75% -a erejéig számítható be,

cd) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 50.000.000,-Ft feletti, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 90%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra –vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 90%-a erejéig számítható be.

A c) pont ca) és cb) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik, a c) pont cc) és cd) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval, illetve annak műszaki ellenőrével előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.

A bérbeszámítás további szabályait a felek erre vonatkozó írásos megállapodása tartalmazza.

31. §

(1) A bérlő köteles a bérbeadó engedélyét előzetesen beszereznie a nem lakás célú helyiség egy részének albérletbe adását illetően. A kérelemnek tartalmaznia kell az albérleti szerződést, mely az albérletbe adni kívánt 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.

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

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

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

a) a helyiség fekvési helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,

b) a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,

c) A bérleti jogot átadó és átvevő nyilatkozatát arról, hogy az átadó által befizetett biztosíték az átvevőt illeti meg. Amennyiben az átvevő még nem fizetett biztosítékot, annak befizetésének vállalását.

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

a) amennyiben a bérbeadó az átadó bérlővel szemben kikötötte a bérlemény hasznosításának módját (üzletkör, tevékenységi kör), az átvevő vállalja annak változatlanságát, illetőleg amennyiben a bérbeadó ahhoz hozzájárul, az abban meghatározott üzletkör vagy tevékenység gyakorlását,

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

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

32. §

(1) A bérleménynek a bérlő által a bérbeadó részére történő visszaadása esetén nem alkalmazható a lakásbérletre vonatkozó, e rendeletben leírt szabályozása. A bérbeadó az e rendelet hatálybalépése időpontjában hatályos, határozott időtartamra bérbe adott helyiségnek a bérleti jogviszony lejárta 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

33. §

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

(2) A hasznosítási szerződés alapján a hasznosító jogosult az önkormányzati helyiségre vagy helyiségcsoportokra bérbeadóként bérleti szerződést kötni, és azért bérleti díjat szedni. A bérleti szerződések megkötésekor a hasznosító köteles a jogszabályok és jelen rendelet rendelkezései szerint eljárni.

(3) A hasznosítási szerződés csak meghatározott, maximálisan 15 éves időtartamra köthető meg. A szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi kikötéseket:

a) 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 és Városfejlesztési Bizottság jogosult dönteni..

MÁSODIK RÉSZ
Lakások és helyiségek elidegenítése

VII. FEJEZET
Általános rendelkezések

34. §

(1) Ezen rész hatálya az 1. §-ban meghatározottaktól eltérően az önkormányzat törzsvagyonába tartozó lakásokra és helyiségekre nem terjed ki. Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok ingyenesen nem idegeníthetők el.

(2) Az önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) 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) Lakások elidegenítéséről átruházott hatáskörben a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság dönt. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslatára. A döntéshez és a javaslathoz annak mellékleteként minden esetben mellékelni kell a szerződés-tervezetet.

(4)

(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 ütközhet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény rendelkezéseibe.

VIII. FEJEZET
Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

35. §

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

(2)[6] A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014. (VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

36. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést

az ajánlat kézhezvételétől számított legfeljebb 60 napon belül meg kell kötni.

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

(3) Ha az elővásárlási jogosult, aki az elővásárlással érintett ingatlant legalább 5 éve bérli, a vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 90 napon belül egy összegben megfizeti, 20 % vételárkedvezményt kap. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a jogszabály alapján további elővásárlásra jogosultak részére biztosított határidő lejártának vagy valamennyi lemondó nyilatkozat beérkezésének napja. A vételár egy összegű megfizetésének minősül, ha az adásvételi szerződésben foglaló kerül kikötésre és az elővásárlásra jogosult a foglalón felüli vételárrészt fizeti meg egy összegben.

37. §

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

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

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

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

(5)[7] A pályázati kiírás induló ára a 35. § (2) bekezdésében foglaltak alapján meghatározott helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár.

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

38. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a 37. § (6) bekezdésben meghatározott módon kialakult vételáron elővásárlási jogosulttal meg kell kötni. Elővásárlási jogosultat ebben az esetben is megilletik az 42. § szerinti részletfizetési kedvezmények, amennyiben azt írásban kéri.

(2) Ha elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával nem él, úgy az adásvételi szerződést a nyertes pályázóval kell megkötni. A nyertes pályázó az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a vételárat egy összegben megfizetni, részletfizetési kedvezményt nem kaphat.

(3) Amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, az elővásárlási jogosultnak nem lehet ismételten felajánlani a lakást a 35. § (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 Gazdasági és Városfejlesztő Bizottság a lakás értékesítésére irányuló határozatát hatályon kívül nem helyezi.

(5) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Eljárási szabályok

39. §

(1) Ha a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a bérlakást elidegenítésre kijelöli, bérbeadó az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:

a) a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;

b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;

c)[8] a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értéket, vagy meghatározott vételárat;

d) tájékoztatást a jelen rendelet 35. §-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 Társasághoz, illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Váci Polgármesteri Hivatalhoz megérkeznie. A határidő jogvesztő.

(3) Lakás eladására kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz e rendeletben rögzített feltételeknek.

40. §

(1) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben az elővásárlási jogával élő, és az 42. § szerinti részletfizetési kedvezményben részesülő jogosult közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben 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 mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékai 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 mindenkori 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.

41. §

(1) Ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos válaszában nem fogadja el az ajánlatot, a bérbeadó az elővásárlási jogosultat értesíti, hogy a lakás lakottan történő értékesítése céljából pályázatot ír ki. Az értesítés tartalmazza:
a) a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
d) a pályázat kiírásának tényét, és az eredményhirdetés várható idejét;
e) tájékoztatást arról, hogy a kialakult vételárról az elővásárlási jogosult a pályázat eredményhirdetését követően kap értesítést.
(2) A pályázati eljárás eredményhirdetését követően a bérbeadó haladéktalanul ajánlatot tesz elővásárlási jogosultnak a kialakult vételáron, és tájékoztatást ad a rendelet 42. § alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról.
(3) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az a Váci Polgármesteri Hivatal jegyzőjéhez megérkeznie. A határidő jogvesztő.
(4) Továbbiakban a 41. § (3) bekezdés, valamint a 40. § rendelkezéseit kell alkalmazni.
(5) Ha az elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával, akkor a 38. § (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

Részletfizetés

42. §

(1) Az elővásárlási jogosult a 35. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.
(2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.
(3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.
(4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.
(5) Ha az elővásárlási jogosult a vételár 20%-át meghaladó kézpénzfizetést teljesít, a fennmaradó többletteljesítés után az alábbi vételárkedvezmény illeti meg az alábbiak szerint:
a) a vételár 20%-át meghaladó, de 30%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 2%-a,
b) a vételár 30%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 50%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 4%-a,
c) a vételár 50%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 90%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 8%-a.
(6) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőnek, a részére fennálló tartozásból 10% engedményt kell adni.

IX. FEJEZET
Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

43. §

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

X. FEJEZET
Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése

44. §

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

45. §

(1)[9] 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 értékbecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken, vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megköti.
(2)[10] 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 értékbecslő állapítja meg a becsérték alapján, de a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján az induló ár ennél magasabb összegben is meghatározható. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megköti a szerződést.
(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 39. §-a az irányadó.

46. §

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

XI. FEJEZET

Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése

47. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése csak 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

48. §

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

NEGYEDIK RÉSZ
Adatvédelem

49. §

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

ÖTÖDIK RÉSZ
Értelmező rendelkezések

50. §

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

HATODIK RÉSZ
Záró rendelkezések

Vegyes rendelkezések

51. §

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

51/A. § [11]

A 10/A. § (3) bekezdés d) pontjában, a 17. § (4) bekezdésben, a 17. § (5) bekezdésében, a 17. § (6) bekezdésében, a 22. § (7) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 37. § (5) bekezdésében, a 39. § (1) bekezdés c) pontjában, a 45. § (1) bekezdésében, a 45. § (2) bekezdésében foglaltakat a 2021. július 15. napján folyamatban lévő eljárásokra vonatkozóan is alkalmazni kell.

Átmeneti rendelkezések

52. §

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

Hatálybalépés

53. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 17/1996. (V.14.) sz. Önk. rendelet.
Vác, 2014. június 19.
Fördős Attila s.k. Deákné dr. Szarka Anita s.k.
polgármester jegyző
Az egységes szerkezetbe foglalás és a lakosság értesítése közzététel útján (legutóbb 2020. november 19-én) megtörtént.
dr. Zsidel Szilvia
jegyző

INDOKOLÁS

A 2013. év során megkezdődött a rendeletek felülvizsgálata, amelynek indoka a jelentős jogszabályi-gazdasági környezet megváltozása volt. Az aktualizálásról többször tájékoztattuk a Képviselő-testületet. Ennek keretében a legfontosabb, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet újraalkotása időszerűvé vált.
A rendeletek megalkotásakor figyelemmel kell lenni Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre, valamint az Alaptörvényre, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényre.
1. *számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez*
A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díj megfizetése
A lakbér mértékét a lakás településen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata, alapterülete és a módosító tényezők (csökkentő és növelő) figyelembevételével kell megállapítani.
1. **Alaplakbér**
1.a.) E rendelet alapján az alábbi lakbérkategóriák kerülnek kialakításra:
I) A Külső-Rádi út 23. sz. ingatlan "É", "D", "K", "Ny" épületeinek 45 db lakásbérleménye.
II) Belváros, központi belterület:
Lemez u., Zrínyi u., Szent János u., Barabás u., Duna-part, Tímár u., Géza Király tér, Iskola u., Flórián u., Honvéd u., Vasút által behatárolt terület.
III) Lakótelepek, túlnyomóan többszintes, többlakásos épülettel beépített terület:
Nagymező u., Vám u., Zöldfa u. 2. sz. fkl. út által behatárolt terület,
Rádi út, Törökhegyi út, Pálffy u., Kertész u. által behatárolt terület,
Újhegyi út, Radnóti út, Gombási út által behatárolt terület.
IV) Minden további bérlemény, amely nem tartozik I. II. és III. kategóriába.
A lakbér mértékét a módosító lakbértényezők figyelembevételével a lakás teljes alapterületének e rendeletben 1 m^2-re megállapított

bérleti díj szorzatával kell megállapítani.

Kategória	összkomfort Ft/m²/hó	komfort Ft/m²/hó	félkomfort Ft/m²/hó	komfort nélküli Ft/m²/hó	szükséglakás Ft/m²/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.)

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

a) komfortos alaplakbér kétszerese

b) összkomfortos alaplakbér két és félszerese

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

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

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

b) Külön szolgáltatás: közös helyiségek világítása, fűtése, takarítása (közös helyiségek, közlekedési területek), vízfogyasztása. Kapunyitás, kaputelefon, felvonó használata. Bérlő a külön szolgáltatások díját az bérbeadó számlája alapján megfizetni köteles.

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

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

3. **Vác, Galcsek u. 9. szám alatt található lakások lakbér mértékének megállapítása**

komfortfokozat	Ft/m²/hó	lakás
összkomfort	400	Földszint 1., 2., 3.
szükséglakás	400	Földszint 4., 5., 6.

4. **Vis maior lakások havi bérleti díja 5000,- Ft.**

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

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

Pontrendszer

A pályázatok rangsorolása:

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

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

b) Szociális körülmények:

szívességi lakáshasználat, albérlet, szülőknél lakó 10 pont

5 pont

egyedülálló

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)

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

A másolat hiteles.
Az egységes szerkezetbe foglalás és a lakosság értesítése közzététel útján (legutóbb 2021. július 14.-én) megtörtént.

dr. Zsidel Szilvia
jegyző

