

Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, elidegenítéséről és a lakbérek mértékéről

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. § (1)-(2) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdés c) pontjában és (5) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében és 80. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Velence Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás), valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározott család fogalom;
- b) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott közeli hozzátartozó;
- c) vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott vagyon fogalom;
- d) rendkívüli élethelyzet: létfenntartást vagy lakhatást közvetlenül veszélyeztető állapot.

3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbiak szerint hasznosíthatja:

- a) szociális bérlakásként,
- b) költségelvű bérlakásként,
- c) piaci alapon,
- d) bérlőkijelölési jog és bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- e) lakáscsere és elhelyezési kötelezettség jogcímén.

4. §

(1) Lakás bérletére az 1. mellékletben meghatározott tartalommal kell benyújtani az igényt, valamint nyilatkozni kell a 2. mellékletben foglaltakról.

(2) A benyújtott kérelemhez csatolni szükséges:

- a) a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók jövedelméről szóló igazolást, és
- b) a kérelmezett lakás bérleti díja alapján számított legalább két havi óvadék rendelkezésre állásáról szóló igazolást.

(3) Amennyiben a kérelmező szociális helyzete alapján igényel bérlakást, akkor a (2) bekezdés b) pontjában foglalt igazolást nem kell benyújtani.

(4) A kérelmező a pályázatban előzetesen megjelölt időpontban jogosult az általa bérelni kívánt lakást megtekinteni. A megtekintés során elhangzott nyilatkozatokról a jegyző jegyzőkönyvet vesz fel.

5. §

A kérelmező köteles tudomásul venni, hogy a bérbeadó megbízásából eljáró jegyző a bérbe adott lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

4. A lakásbérleti szerződés létrejötte költségelven történő bérbeadás esetén

6. §

(1) A költségelven történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.

(2) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

- a) a lakás
 - aa) címét, és
 - ab) helyrajzi számát, és
 - ac) komfortfokozatát, és
 - ad) havi bérleti díját, és
 - ae) műszaki állapotát.
- b) a kérelem benyújtásának határidejét, és
- c) a lakás megtekintési lehetőségének idejét, és
- d) egyéb a lakás bérbeadása szempontjából jelentős körülményeket.

7. §

Amennyiben Velence Város Önkormányzatának intézménye vagy velencei oktatási intézmény munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban, közalkalmazotti vagy közszolgálati jogviszonyban álló dolgozója ad be kérelmet lakásbérletre és a bérbeadó rendelkezik hatályos bérleti szerződéssel nem érintett költségelven bérbe adható bérlakással, akkor a bérbeadó pályázat kiírása nélkül is jogosult dönteni a kérelem alapján a lakásbérleti szerződés megkötéséről.

8. §

(1) A kérelmezőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően, a bérbeadó által meghatározott módon és hatánapig kell megfizetnie az óvadék teljes összegét.

(2) Amennyiben a kérelmező a bérbeadó részére a megadott hatánapig az óvadékot nem fizeti meg, akkor a bérleti szerződés nem köthető meg.

(3) Óvadékot kizárólag pénzben lehet megfizetni.

9. §

A bérbeadó költségelven történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három évre, határozott időre köti.

5. A lakásbérleti szerződés létrejötte piaci alapon történő bérbeadás esetén

10. §

(1) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén az eljárási szabályok megegyeznek a 6. § (2) bekezdésben és a 8. §-ban meghatározott szabályokkal.

11. §

A bérbeadó piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három évre, határozott időre köti.

6. A lakásbérleti szerződés létrejötte szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén

12. §

(1) Amennyiben szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás üresedik meg, akkor a képviselő-testület erről az önkormányzat hirdetőtábláján és hivatalos honlapján elhelyezett hirdetményben tájékoztatja a lakosságot.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás
 - aa) címét, és
 - ab) helyrajzi számát, és
 - ac) komfortfokozatát, és
 - ad) havi bérleti díját, és
 - ae) műszaki állapotát.
- b) a bérbeadás 13. §-ban foglalt szociális rászorultsági feltételeit.

13. §

Az a kérelem benyújtásától számított legalább egy éve velencei - a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szabályozási tárgykörben alkotott törvény fogalomértelmezése szerinti - lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező kérelmező jogosult szociális helyzet alapján történő lakásbérletre, aki a 4. §-ban, meghatározott feltételeknek eleget tesz és

- a) az egy főre jutó jövedelem összege nem haladja meg
 - aa) a családban élő kérelmező esetében a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 250%-át,
 - ab) egyedül élő vagy gyermekét egyedül nevelő kérelmező esetében a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 300%-át, és

- b) a kérelmező és a vele együtt költözni szándékozó közeli hozzátartozói vagyonnal nem rendelkeznek.

14. §

A bérbeadó a bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelemről rendes vagy rendkívüli képviselő-testületi ülésen dönt.

15. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés határozott időtartamának megszűnését megelőzően a bérlő jogosult nyilatkozni arról, hogy ismét szerződést kíván kötni a bérbeadóval. A bérbeadó, amennyiben a 13. §-ban foglaltak fennállnak és a bérlő nem rendelkezik lakbérhátralékkal, újabb bérleti szerződést köt a bérlővel 1 év határozott időtartamra.

16. §

Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő már nem felel meg a 13. §-ban meghatározott jogosultsági feltételeknek, úgy a tudomásszerzés hónapját követő hónaptól 50%-al megemelt mértékű lakbért alkalmaz.

7. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

17. §

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést jogszabályban foglalt kivételtől eltekintve a bérbeadó nem köt.

18. §

Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

8. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

19. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a felmerülő költségek megtérítésének feltételei az alábbiak:

- a) a teljesítés során a megállapodásban rögzített határidő vonatkozásában késedelem nem következik be, és
- b) a megállapodás alapjául szolgáló költségek számlákkal kerülnek igazolásra, és
- c) a teljesítést a jegyző ellenőrzi és az ellenőrzés alapján a teljesítést elfogadja.

(2) A bérbeadó a felmerülő költségeket a lakás havi bérleti díjából történő, a havi bérleti díj 25 %-ának megfelelő jóváírással téríti meg.

20. §

Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül felmerülő bérő által szerződésben vállalt vagy jogszabályban meghatározott más kötelezettségeket a bérő köteles teljesíteni.

21. §

(1) Az Ltv. 15. § -ában meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a lakás átalakításának és korszerűsítésének költségeit a bérő viseli.

(2) Az Ltv. 17. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérő a megállapodás aláírásával egyidejűleg megtéríti a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit.

22. §

Az Ltv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák kezdő és végső időpontját, amely időpontoknak meg kell felelnie a lakásbérleti jogviszony szünetelés időtartamának.

23. §

(1) A lakásbérlet megszűnésével vagy megszüntetésével kapcsolatos jogokat a bérbeadó nevében a polgármester gyakorolja.

(2) A lakásbérlet megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérő a bérbeadáskor fennálló műszaki és esztétikai állapotban köteles a lakást a bérbeadónak átadni.

9. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

24. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles Velence Város Önkormányzata részére a használat első két hónapjában a piaci alapú lakbérnek megfelelő összegű használati díjat megfizetni.

(2) Amennyiben a használó két hónapon túl, de egy évet meg nem haladó időtartamban használja a lakást, akkor a használat harmadik hónapjától a 12. hónapig a piaci alapú lakbér összegének kétszeresét köteles fizetni.

(3) Amennyiben a használó egy évet meghaladó időtartamban használja a lakást, akkor a 13. hónaptól a piaci alapú lakbér összegének háromszorosát köteles fizetni.

(4) Amennyiben a használó két hónapon túl, de egy évet meg nem haladó időtartamban használja a lakást, akkor a használat harmadik hónapjától Velence Város Önkormányzata megindítja a használóval szemben a lakáskiürítés iránti peres eljárást.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti eljárásban Velence Város Önkormányzatának helyt adó bírósági döntésben foglaltak teljesítése elmarad, úgy Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete haladéktalanul kéri a végrehajtást.

25. §

Amennyiben a használó a használat megkezdésétől számított hat hónapon belül Velence Város Önkormányzatával, mint bérbeadóval lakásbérleti szerződést köt az általa jogcím nélkül használt lakásra, akkor a használat harmadik hónapjától legfeljebb hatodik hónapjáig terjedő időszak vonatkozásában csak a piaci alapú lakbérnek megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

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

26. §

Amennyiben az Ltv. rendelkezései alapján a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges a bérlő kérelmet terjeszt elő a polgármesternél.

27. §

A polgármester kizárólag abban az esetben járul hozzá a befogadáshoz, amennyiben

- a) a befogadott a bérlő Ptk. szerint közeli hozzátartozója, de nem tartozik az Ltv. 21. § (2) bekezdésének hatálya alá,
- b) a befogadott saját lakással nem rendelkezik,
- c) befogadott nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel egyidőben elhagyja a lakást,
- d) a bérlő nyilatkozik arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti.

11. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

28. §

Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérbeadó rendelkezik másik lakással, akkor a bérbeadó jogosult másik lakást felajánlani a bérlőnek.

29. §

Másik lakás felajánlása esetén a felajánlott lakás komfort fokozata a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakás komfort fokozatával megegyező, vagy annál jobb lehet.

30. §

(1) A bérbeadó jogosult rendkívüli élethelyzetben lévő bérlőnek alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlására is.

(2) Alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlása esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

31. §

Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérlő rendkívüli élethelyzetben van, akkor a bérbeadó jogosult maximálisan három havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést a bérlő számára biztosítani.

12. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

32. §

Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a másik lakás bérbeadásának feltételei:

- a) a szociális intézményből elbocsátott az elbocsátását követő 15 napon belül kérelmezze a másik lakás bérbeadását,
- b) a bérbeadó rendelkezzen a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakással megegyező komfortfokozatú és alapterületű lakással.

13. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

33. §

(1) Amennyiben a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással szünteti meg, akkor a bérbeadó jogosult a bérlőnek cserelakás biztosítása helyett hat havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítés felajánlására.

(2) A felmondásban a bérbeadó köteles tájékoztatni a bérlőt a pénzbeli térítés elfogadásának lehetőségéről.

34. §

(1) A bérlő a felajánlott pénzbeli térítést a felmondás kézhezvételét követő 30 napon belül kizárólag írásbeli nyilatkozattal jogosult elfogadni. A nyilatkozatban meg kell jelölni a bankszámlaszámot, amelyre a bérlő a pénzbeli térítést kéri.

(2) A bérbeadó a nyilatkozat kézhez vételét követő 60 napon belül utalja át a bérlő által megadott bankszámlaszámra a pénzbeli térítést.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt 30 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud, az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

14. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

35. §

A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezési kötelezettsége kizárólag a bérlő élettársa tekintetében, a 36. §-ban foglalt feltételek fennállása esetén terheli a bérbeadót.

36. §

A bérlő élettársának másik lakásban való elhelyezési kötelezettségének feltételei:

- a) bérlő legalább 5 éven keresztül bérelte a megszűnéssel érintett lakást, és
- b) bérlő a bérleti jog megszűnése időpontjában ne rendelkezzen lakbérhátralékkal.

15. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

37. §

A bérlő a lakás egy részét nem jogosult albérletbe adni.

38. §

A lakás albérletbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmet a bérbeadó vizsgálat nélkül elutasítja.

16. A lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértéke

39. §

A lakbér mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

40. §

A lakbér mértékét a bérbeadó minden évben az inflációs ráta alapján felülvizsgálja.

41. §

(1) A lakbért a lakás teljes alapterülete után kell fizetni.

(2) A lakás alapterületének számítása szempontjából a loggia és a zárt erkély területének felét kell figyelembe venni.

42. §

A 41. § szerint számított lakbért 20 %-os mértékben meg kell növelni, ha a lakás olyan, egylakásos lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.

17. A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai

43. §

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást nem állapít meg.

18. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania

44. §

A megállapított lakbér magába foglalja a bérbeadó által a bérlő számára nyújtott külön szolgáltatások közül

- a) a kéményseprői díjat, és
- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatát, amelynek egyedi fogyasztása nem mérhető.

19. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

45. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlet az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételárát a bérlet milyen forrásból kívánja megfizetni.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérletet értesíteni köteles.

46. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, és a lakásértékbecslés költsége.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor a hátralék összegét a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

47. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 13. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

- a) vételár hátralékát 18 évig havonta részletekben kell törleszteni, és
- b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező; a kamatperiódus 6 hónap,
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre, vagy amennyiben az a) pont szerinti időtartamnál legalább 50%-al rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % árkedvezményre jogosult.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 13. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor,

- a) vételár hátralékát 2 évig havonta részletekben kell törleszteni, és
- b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező; a kamatperiódus 6 hónap,
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az a) pont szerinti időtartamnál legalább 50%-al rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % árkedvezményre jogosult.

(3) A bérbeadó az általa elidegenített lakásra a vételár maradéktalan megfizetésének teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről gondoskodik. A vételár maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kezdeményezni kell.

48. §

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei megegyeznek Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2021. (V. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

20. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

49. §

A lakás elidegenítéséből származó bevételekkel az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott lakásfelújítási és karbantartási előirányzatot meg kell emelni és az előirányzat felhasználás céljára kell fordítani.

50. §

A lakás elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról született képviselő-testületi döntésről legalább 8 napig elérhető hirdetmény útján kell értesíteni a lakosságot.

21. Az önkormányzat költségvetési szervének, gazdasági társaságának saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazás, a bérbeadás feltételei

51. §

Az önkormányzat külön megállapodás keretében rendelkezik az önkormányzat költségvetési szervének, gazdasági társaságának a feladatai ellátásához biztosított helyiség és lakás bérbeadásának feltételeiről.

22. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei

52. §

(1) A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után és csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhatja bérbe. A szerződéskötés előfeltétele 3 havi bérleti díj letétbe helyezése.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát, és
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, és
- c) a bérleti szerződés időtartamát, és
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, és
- e) a pályázni jogosultak körét, és
- f) a fizetendő bérleti díj minimum mértékét, és
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját, és
- h) egyéb feltételeket.

(3) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján 8 napra ki kell függeszteni és a az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

53. §

A bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás nélkül adja bérbe, ha:

- a) az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges a helyiség, vagy
- b) a helyiségekre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, vagy
- c) jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadás esetén, vagy
- d) jogszabály rendelkezései, vagy a bérbeadás körülményei a lehetséges bérlő személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatóak.

54. §

A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély(ek) másolatát, és
- b) a megajánlott bérleti díj összegét, és
- c) nyilatkozatot arról, hogy bérel-e önkormányzati helyiséget, és
- d) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

55. §

(1) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegben vállalja a bérleti díj megfizetését.

(2) Azonos összegű bérleti díjat vállaló pályázók közül a helyiség korábbi bérlőjét előbérleti jog illeti meg.

(3) Amennyiben a pályázók egyike sem rendelkezik előbérleti joggal vagy az előbérleti joggal rendelkező pályázó ezen jogával nem él, akkor az azonos összegű bérleti díjat tartalmazó pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani.

(4) A licitárgyalásról a polgármester a licitárgyalás feltételeit és a licitárgyalás időpontját és helyét tartalmazó értesítést küld az érintett pályázóknak. A licitárgyalást a polgármester vezeti.

56. §

(1) A bérlővel kötött bérleti szerződésben rögzíteni kell:

- a) a helyiségben folytatandó tevékenységet, és
- b) a bérlő kötelezettségeit, amely szerint köteles gondoskodni:
 - ba) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről, és
 - bb) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő vagy előtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, és
 - bc) a helyiségben folytatott tevékenység következtében felmerülő felújítási, pótlási munkálatokról, és
 - bd) a helyiség és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról,

(2) A társasházban lévő helyiség és terület tisztántartása esetén az (1) bekezdésben meghatározott szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles a társasház alapító okiratában vagy szervezeti és működési szabályzatában meghatározott közös tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek elismerni.

57. §

(1) A bérbe adott helyiség bérlő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő értéknövelő beruházáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást a bérbeadó csak abban az esetben adja meg, amennyiben a bérlő az átalakítás, korszerűsítés, felújítás indokoltságát műszakilag megfelelően alátámasztotta és igazolja, hogy a munkálatok elvégzéséhez a pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás nélkül a bérlő átalakítási, korszerűsítési, felújítási vagy más beruházási munkálatokat nem folytathat.

58. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

59. §

A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

23. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

60. §

Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

24. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei

61. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidő jogvesztő határidő.

62. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiség vételárát a bérbeadó által felkért szakértő értébecslésének megfelelően kell megállapítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérleti díj hátralékkal rendelkezik, akkor azt a helyiség vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a helyiség vételárának 50 %-a egy összegben fizetendő, a vételár fennmaradó 50 %-át a szerződés megkötését követő 3 hónapon belül kell megfizetni.

(4) Önkormányzati helyiség eladása esetén vételárra a (3) bekezdésben foglalt kivétellel részletfizetés vagy vételárengedmény nem adható.

63. §

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásának feltételei megegyeznek a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2021. (V. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

25. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

64. §

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás, elidegenítés feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az adatkezelő köteles úgy eljárni, hogy az e rendelet és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek személyes adatainak védelmét.

26. Záró rendelkezések

65. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

66. §

Hatályát veszti a 28/2006.(XII.28.) rendelete a lakások és helyiségek bérletéről szóló Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének.

KÉRELEM LAKÁS BÉRLETÉRE

A lakás címe:

1. Igénylő adatai

1.1. Név:

1.2. Lánykori név:

1.3. Lakcím:

1.4. Szem. ig. szám:

1.5. Születési hely, idő:

1.6. Munkáltató neve, címe:.....

1.7. Foglalkozása, beosztása:

1.8. Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

1.9. Elérhetősége (telefon, e-mail):

2. A lakásba vele együtt költöző személyek

2.1. Név: Születési éve: Rokonsági fok:

2.2. Név: Születési éve: Rokonsági fok:

2.3. Név: Születési éve: Rokonsági fok:

2.4. Név: Születési éve: Rokonsági fok:

2.5. Név: Születési éve: Rokonsági fok:

3. Jelenlegi lakásának lakáshasználati jogcíme:

(tulajdonos, résztulajdonos, családtag, albérlet, szívességi használó, egyéb)

4. Átlagos egy főre jutó havi nettó jövedelem: Ft/hó

4.1. Igénylő jövedelme:
.....

4.2. Együttköltöző személyek jövedelme:
.....
.....

5. Az igénylő és közeli hozzátartozók vagyona: (a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyon)

.....

.....
.....

6. Az igénylő a következők figyelembevételét kéri:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Velence, év hó nap

.....

igénylő igénylő házastárs (élettársa)

TERVEZET

NYILATKOZAT

1. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az 1. mellékletben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.
2. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél *nem nyújtottam be / benyújtottam* ^[1].
3. Tudomásul veszem, hogy az adatlap adataiban történt változást köteles vagyok 8 napon belül bejelenteni.
4. Tudomásul veszem, hogy a lakásügyi szerv a kérelem elbírálásakor az adatok igazolására külön is felhívhat, és körülményeimet a helyszínen vizsgálhatja.
5. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.
6. Jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok, hogy Velence Város Önkormányzata az általam benyújtott lakásigénylési kérelem nyomtatványon szereplő személyi-, és szociális helyzetemre vonatkozó adatokat a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kezelje. Velence, év hó nap
igénylő igénylő házastárs (élettársa)
7. Nyilatkozom, hogy a kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék összege rendelkezésemre áll.
(Szociális lakásra vonatkozó kérelem esetén nem kell kitölteni.)

Velence, év hó nap

.....
igénylő igénylő házastárs (élettársa)

¹ A megfelelő választ húzza alá.

A lakbérek mértéke

	A bérbeadás módja	A lakás típusa	A lakbér mértéke (Ft/m²/hó)
1	Szociális bérlakások	Összkomfortos lakás	480
2		Komfortos lakás	460
3		Félkomfortos lakás	180
4		Komfort nélküli lakás	120
5	Költségtérítős bérlakások	Összkomfortos lakás	1200
6		Komfortos lakás	1200
7		Félkomfortos lakás	600
8		Komfort nélküli lakás	300
9	Pályázat útján (piaci)	Összkomfortos lakás	2000
10		Komfortos lakás	2000
11		Félkomfortos lakás	1100
12		Komfort nélküli lakás	800