

(Rendelet-tervezet)

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2016. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet megalkotásának célja

1.§

A rendelet megalkotásának célja, hogy a lakástörvénnyel (Ltv.) összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse Fonyód Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő önkormányzati lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel való eredményes gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás célú helyiségekre, a (2) bekezdésben rögzítettek kivételével.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok kezelésébe adott nem lakás célú helyiségekre.

II. FEJEZET

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRLETE

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei, a jogviszony létrejötte

3.§

(1) Az önkormányzat a lakásokat

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon adja bérbe.

(2) A bérbeadás időtartama az (1) bekezdés

- a) pontja alapján a bérbeadó döntése szerint általában határozott időre, 5 évre,
- b) pontja szerint a bérbeadás feltételének megváltozásáig,
- c) pontja szerint a bérbeadó döntése szerinti, vagy határozatlan időre szólhat.

(3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók kizárólag egy önkormányzati lakásra köthetnek lakásbérleti szerződést az önkormányzattal.

(4) Szociális helyzet alapján adhatók bérbe a Szent István utca 63. szám alatti lakások.

(5) A (4) bekezdésen kívüli lakások költségelven, vagy piaci alapon adhatók bérbe.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltétel

4.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek kiválasztása a Képviselő-testület kizárólagos hatásköre. A bérlet időtartama alatt –ideértve a rendkívüli felmondás eseteit is - a bérbeadó képviselőjében a polgármester jár el.

(2) A lakások bérletével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket e rendelet 1. számú függelékét képező bérleti szerződés minta alapján rögzítik a felek.

5.§

(1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltárív szerint a bérlő használatába átadni.

(2) E rendelkezés alkalmazásában a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta, valamint a lakás központi berendezései, a komfortfokozatnak megfelelő, üzemképes állapotban vannak.

(3) A lakás átadáskor észlelt kisebb hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles a jegyzőkönyvben meghatározott időpontig gondoskodni.

(4) A bérleti díj fizetésének kötelezettsége a lakás tényleges birtokba adásának napjától áll fenn.

6.§

Az önkormányzat a bérbe adott lakások rendeltetésszerű használatát évente egyszer a jegyző útján ellenőrzi. A lakóközösségi, vagy lakótársi panaszok esetén rendkívüli ellenőrzést kell tartani.

7.§

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásával, felújításával, cseréjével, pótlásával kapcsolatos jogokat a bérbeadó és a bérlő az Ltv. előírásai szerint gyakorolják.

(2) Az (1) bekezdéstől való eltérés esetén a bérlő és a bérbeadó külön írásos megállapodásban rögzíthetik a feladatokat és azok ellenértékének kiegyenlítésének módját, mértékét.

(3) Amennyiben (2) bekezdés szerinti megállapodást értéke nem haladja meg a lakás bérleti díjának a tizenkétszeresét, a polgármester jogosult a megállapodás megkötésére, ellenkező esetben a Képviselő-testület fogadja el a megállapodást.

8.§

A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetve a lakásberendezések állapota szükségessé teszik.

9.§

(1) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, a (3) bekezdésben leírt indokolt távollét esetének kivételével a bérleti jogviszonya megszűnik.

(3) A bérlő távolléte indokolt az alábbi esetekben:

- a) iskolai tanulmányok folytatása miatt,
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok miatt,
- c) munkahely megváltozása miatt.

10.§

Bérlőtársi szerződés közös kérelemre a bérlő és házastársával, vagy élettársával köthető.

11.§

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni, ami a lakbérrel azonos összegű a (2) bekezdésben megjelölt ideig.

(2) A lakáshasználati díj:

- a) kettő hónap után 10 %-kal,
- b) hat hónap után 25 %-kal,
- c) tizenkettő hónap után 50 %-kal,
- d) tizenöt hónap után 100 %-kal

emelkedik.

(3) A (2) bekezdés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

12. §

(1) A bérlő a lakásba az Ltv. 21.§ (1) és (2) bekezdésében megjelölt személyeket a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja.

(2) A bérbeadó képviseletében eljáró polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be az (1) bekezdésben nem szabályozott személyeket.

(3) A (2) bekezdés szerinti hozzájáruláshoz benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell azt a nyilatkozatot, mely szerint a befogadottak tudomásul veszik, hogy a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor elhagyják.

13.§

Az önkormányzat a lakás bérlője részére a lakás albérletbe adásához – figyelemmel az Ltv. 33.§ (3) bekezdésére - nem járul hozzá.

A lakásbérleti szerződés megszűnése

14.§

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnésének eseteit az Ltv. 23.§-a és 23/A.§-a rögzíti.

(2) A bérbeadó részéről a lakásbérleti szerződés egyoldalú, írásbeli felmondásának eseteit az Ltv. 25.§ rögzíti.

15.§

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik a felek, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítést a kialakult forgalmi érték alapján kell meghatározni, ehhez ingatlanforgalmi szakértő fél évnél nem régebbi véleményét kell megkérni. Ugyanez a rendelkezés vonatkozik arra az esetre is, amikor a bérlő a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítésre is igényt tart. Ez akkor alkalmazható, ha két lakás értéke között az ingatlan forgalmi szakértő véleménye szerint is jelentős eltérés van.

16.§

(1) Amennyiben a bérbeadó az Ltv. 26.§ (1) bekezdése alapján felmondásra jogosult, a cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizethet.

(2) Amennyiben a bérbeadó a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést is fizet, a pénzbeli térítés összege

a) határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a visszaadott lakás havi lakbérének húszszoros összegéig,

b) a határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetében a visszaadott lakás havi lakbérének ötvenszereséig terjedhet.

(3) Amennyiben a bérbeadó a másik lakás felajánlása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet, úgy a

a) határozott időre kötött bérleti szerződés esetében a havi lakbér ötvenszeres összegéig ,

b) a határozatlan időre megkötött bérleti szerződés esetén a határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén az ingatlanforgalmi szakértő beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ig terjedhet.

17.§

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy másik lakásra nem tart igényt az Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével.

(2) Az a személy, akit a bérlő az Ltv. 21.§ (2) bekezdése alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) A bérlő a lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével a lakásból elhelyezési és pénzbeli térítés kötelezettség nélkül köteles kiköltözni. Ezt a hozzájárulás feltételeként elő kell írni.

Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérbeadásának feltételei

18.§

(1) A szociális bérlakást az önkormányzat pályázat útján adja bérbe.

(2) A pályázatot a polgármester írja ki a megüresedett és beköltözhető állapotban lévő lakásra.

(3) A pályázati felhívást a polgármester a lakásigényléssel kapcsolatos nyilvántartásban szereplő valamennyi személy részére küldi meg.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás

- címét, műszaki jellemzőit (alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát),
- lakbérének összegét,
- megtekintésének idejét, módját,
- beköltözhetőségének várható időpontját.

b) a pályázat benyújtásnak helyét, idejét, a pályázathoz csatolni szükséges iratok felsorolását.

(5) A pályázatok elbírálása a Képviselő-testület hatásköre. A Képviselő-testület határozatáról a pályázók az ülést követő 15 napon belül értesítést kapnak.

(6) A Képviselő-testület felé készített előterjesztésben a jegyző az alábbi szempontok szerint pontozásos értékelést készít valamennyi pályázóról:

- jövedelem viszonyai
- jelenlegi lakhatási körülményei
- kiskorú, együtt költöző gyermekek száma
- fonyódi lakóhelyének létesítési időpontja
- fonyódi munkahelyének létesítési időpontja
- a lakásigényléssel kapcsolatos nyilvántartásba vétel időpontja (mióta vár önkormányzati lakásra)
- beköltözők egészségi állapota.

Az egyes alpontokra 1-10 között lehetséges pontot adni az alábbiak szerint:

- jövedelmi viszonyai (1 pont ahol az együtt költözők vagyona a legmagasabb - 10 pont ahol az együtt költözők vagyona a legalacsonyabb)
- jelenlegi lakhatási körülményei (legjobb lakhatási körülmények 1 pont – legrosszabb lakhatási körülmények 10 pont)
- kiskorú, együtt költöző gyermekek száma (gyermekenként 2 pont)
- fonyódi lakóhelyének létesítési időpontja (legkevesebb ideje fonyódi lakos 1 pont – legrégebb óta fonyódi lakos 10 pont)
- fonyódi munkahelyének létesítési időpontja (legkevesebb ideje dolgozik fonyódi munkahelyen 1 pont – legtöbb ideje dolgozik fonyódi munkahelyen 10 pont; soha nem dolgozott fonyódi munkahelyen 0 pont)
- a lakásigényléssel kapcsolatos nyilvántartásba vétel időpontja (legkevesebb ideje vár folyamatosan önkormányzati bérlakásra 1 pont - legrégebb óta vár folyamatosan önkormányzati bérlakásra 10 pont; amennyiben a pályázat beadásakor az együtt költözők közül bármely személy önkormányzati lakásban lakik, a kapható pontszám felét kapja a pályázó)
- amennyiben az együttköltözők között igazoltan van tartósbeteg, vagy súlyos fogyatékkal élő személy (együtt: betegszemély), úgy 2 pont / betegszemély jár.

(7) A Képviselő-testület a (6) bekezdés alapján elkészített pontozásos értékelés megismerése után dönt a pályázatokról.

(8) A lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület határozata alapján a polgármester köti meg. Amennyiben a lakást elnyerő pályázó a határozat kiközlésétől számított 30 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, úgy a pályázata hatályát veszti, a lakásra újabb pályázat kerül kiírásra.

(9) A határozott idő lejártakor a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátani, kivéve ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. E rendeletben foglalt feltételek megléte esetén a bérleti jogviszony külön kérelemre, a

Képviselő-testület által egy alkalommal, legfeljebb öt évre meghosszabbítható. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

19.§

(1) Szociális bérlakásra az jogosult, ahol a háztartásra jutó bruttó jövedelem nem éri el a mindenkori garantált bérminimum háromszorosát, és az együtt költözők vagyona a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott mértéket nem haladja meg.

(2) A jogosultság feltételeit a kérelmezőnek kell igazolnia a lakás bérbeadásáról szóló pályázatban foglaltaknak megfelelően. A jogosultság megállapításakor a kérelem benyújtást megelőző három hónap jövedelmét kell figyelembe venni.

20. §

(1) A lakásigényléssel kapcsolatos nyilvántartásba az a személy vehető fel, aki a Polgármesteri Hivatalhoz kérelmet nyújtott be a hivatal által kiadott formanyomtatványnak megfelelő tartalommal, és a jövedelem és vagyoni viszonyai megfelelnek a rendelet előírásainak.

(2) Amennyiben a nyilvántartásba való felvételi kérelem hiányosan került benyújtásra, a kérelmezőt határidő megjelölésével hiánypótlásra kell felhívni.

(3) A beérkezett kérelemről a jegyző határozatban dönt.

(4) Az a személy, aki megfelel a rendelet előírásainak a nyilvántartásba 1 évre kerül felvételre. Az 1 év letelte után a nyilvántartásba való bekerülést újra kérelmezni kell. Folyamatosnak kell tekinteni a nyilvántartásban való részvételt, amennyiben az 1 év lejártá előtt kezdeményezi az ügyfél a meghosszabbítását.

(5) Nem vehető fel a nyilvántartásba az a személy, aki

- a szociális, jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek,
- aki legalább 2 éve fonyódi bejelentett lakóhellyel vagy munkahellyel nem rendelkezik.

21.§

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás használatának jogosultságát, annak használatával együtt a jegyző évente vizsgálja, ellenőrzi. A vizsgálat eredményéről tájékoztatja a polgármestert.

(2) Amennyiben a szociális bérlakás bérlője nem felel meg e rendeletben előírt –szociális – feltételeknek, úgy a bérleti szerződés felbontásra kell, hogy kerüljön.

Önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadásának külön szabályai

22. §

Az önkormányzat elsősorban a közérdekű feladatok ellátása szempontjából jelentős munkakört betöltő személyek lakáshoz juttatása céljából, költségelven juttathat lakást.

23.§

(1) A kérelemben meg kell jelölni:

- a) az igénylő családi és utónevét, születési nevét, születési helyét és idejét, anyja leánykori családi és utónevét (továbbiakban: természetes személyazonosító adatai),
- b) az igénylésének (munkakörének megnevezését) indokát,
- c) jelenlegi lakáshasználatát, lakáshasználatának jogosultságát és körülményeit,
- d) lakásbérbeadás időtartamát,
- e) nyilatkozatát arról, hogy vállalja a munkakörének megszűnése esetén az ő, valamint a vele együtt költözők a lakást beköltözhető állapotban 30 napon belül térítés nélkül átadják,
- f) együttköltözők nevét, az igénylőhöz való kapcsolatát,
- g) a b) pont alatti munkáltatói igazolást.

(2) A lakás bérletének időtartama legfeljebb az (1) bekezdésben meghatározott igénylésben megjelölt munkakör betöltésével azonos

Piaci alapon történő önkormányzati lakás bérbeadásának sajátos szabályai

24.§

(1) A nem szociális alapú üres, beköltözhető állapotú önkormányzati lakást a Képviselő-testület pályázat útján adja bérbe.

(2) A pályázatot a polgármester írja ki. A pályázatot a helyben szokásos módon kell megjelentetni.

(3) A pályázónak az alábbiakat meg kell adni a pályázatában:

- a) neve, címe, születési hely, név, adószáma,
- b) az együttköltözők neve, a pályázóhoz való kapcsolata,
- c) jelenlegi lakcíme, a lakáshasználatának jogcíme,
- d) mióta él, dolgozik Fonyódon, munkahelyének, munkakörének bemutatásával.

III. FEJEZET

A helyiség bérleti szabályai

25.§

(1) A megüresedő, vagy üres önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiséget az önkormányzat pályázat útján adja bérbe.

(2) A pályázatot a polgármester írja ki. A pályázatot a helyben szokásos módon kell megjelentetni.

(3) A pályázati kiírásban meg kell jelölni a nem lakás céljára szolgáló helyiség minimális éves, vagy havi bérleti díját.

(4) A pályázónak a pályázatában meg kell jelölnie az ajánlott bérleti díjat. Amennyiben több pályázó is ugyanakkora mértékű bérleti díjat ajánl meg, úgy a polgármester licitárgyalást hív össze.

(5) A legkedvezőbb bérleti díjat ajánló pályázóval a polgármester bérleti szerződést köt. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételevel kapcsolatos szerződés minta a rendelet 2. számú függelékében található.

(6) Amennyiben a (2) bekezdésben kiírt pályázat eredménytelenül zárul, a nem lakás céljára szolgáló helyiség igény szerint, a bérbe vételre szóló pályázat beérkezésének sorrendjében adható bérbe.

(7) Amennyiben a (3) bekezdés szerint megjelölt minimális bérleti díj alatti értékkel nyújtanak be pályázatot, az ilyen módon adott legkedvezőbb ajánlati összeggel 30 napos kifüggesztési határidővel újabb pályázatot ír ki a polgármester.

26.§

(1) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

(2) A bérlő a bérleti szerződés aláírásakor a megállapított éves bérleti díj 1/3-át óvadékként köteles a bérbeadó részére megfizetni, amelyet a bérlemény tehermentes visszaadását követően visszakap a szerződés megszűnését követően, ha nincs az önkormányzat felé bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

27.§

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő(elő)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze,
- e) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve üzemben tart.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnéskor az átadási állapot szerint és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

28.§

(1) A bérlő a helyiségbe más személyt albérletbe fogadni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a helyiség bérleti jogát átruházni, a helyiséget elcserélni csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és az abban foglalt feltételekkel jogosult.

(2) A helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez nem lehet hozzájárulást adni, ha:

- a) a helyiségben végzett tevékenység a rendezési tervvel ellentétes,
- b) a bérlőnek bérleti díj, közüzemi díj hátraléka van,
- c) a helyiség az önkormányzat vagy intézményei elhelyezéséhez szükséges,
- d) a bérlő alapellátási hiányt elégít ki és a cserélő fél a hiány kielégítését nem vállalja.

29.§

A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdő napjától a havi bérleti díj ötszöröse, 1 hónapot meghaladóan tízszerese.

IV. FEJEZET

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

30.§

- (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás vásárlására irányuló kérelmet a polgármesterhez címezve kell az önkormányzathoz benyújtani.
- (2) A kérelemben meg kell jelölni a vételárát, a vételár megfizetésének – a rendeletben előírt kedvezmények igénybevételének megjelölésével együtt – határidejét.
- (4) A megvásárolni kívánt önkormányzati lakás vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.
- (5) Amennyiben a vevő nem egy összegben fizeti meg a lakás vételárát, a vételárhátralék és járulékaik erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

Az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételárhátralék és annak járulékaik egyidejű kiegyenlítése mellett lehet.

- (6) A beérkezett ajánlatot a Képviselő-testület bírálja el. Az értékesítés során az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

A lakás vételára

31.§

- (1) A vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték. A lakás vételárát az ingatlan értékbecslése figyelembevételével kell meghatározni.
- (2) A jogosult kérelmére részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (3) Részletfizetés esetén a vételár 20 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor-, a vételárhátralékot 15 év alatt havi egyenlő részletekben kell megfizetni.
- (4) A vevőt a szerződés megkötésétől – a ki nem fizetett vételár hátralékokra – kamatfizetési kötelezettség terheli, amelynek mértéke a Ptk.-ban a pénztartozásra megállapított kamat nagysága.
- (7) Ha az elővásárlásra jogosult személy a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben megfizeti, őt a vételár 5 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

Ajánlattétel

32.§

- (1) A képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások bérleti részére ajánlatot kell küldeni, amelynek tartalmaznia kell:
- a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (cím, hrsz., alapterület, műszaki állapot, komfortfokozat),
 - b) a lakás vételárának összegét,
 - c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét,
 - d) a részletfizetés időtartamát és a vételár hátralék után fizetendő kamat mértékét,
 - e) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely az ajánlat közlésétől számított 60 nap.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult 60 napon belül nem nyilatkozik úgy – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – a lakás a 33.§-ban foglaltak szerint értékesítendő.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

33.§

A lakás értékesítését pályázat útján kell lebonyolítani és azt a lakás beköltözhető forgalmi értékének megfelelő összeggel kell indítani és az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön rendelet előírásai szerint kell az értékesítést lefolytatni.

Lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

34. §

- (1) A lakások elidegenítéséből származó bevételt az önkormányzat elkülönített számlán kezeli.
- (2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek
- a) új lakás építésére,
 - b) új vagy használt lakás megvásárlására,
 - c) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
 - d) városrehabilitációra,
 - e) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
 - f) településrendezési terv szerinti lakóövezetben sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési, lakásvásárlási támogatás nyújtására, a településrendezési terv végrehajtása szerinti lakások (telepek) felszámolására, csereingatlanok biztosítására, továbbá
 - g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is

használhatóak fel.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti bevételből le kell vonni az Ltv. 62. § (5) bekezdésében meghatározott költségeket, vételárrészeket.

Helyiségek elidegenítése

35.§

- (1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségeket az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön rendelet előírásai szerint idegenítheti el.
- (2) Az értékesítési szándékról az elővásárlási joggal érintett bérlőt a polgármester értesíti.
- (3) A pályáztatás során beérkezett legkedvezőbb ajánlatot a polgármester közli az elővásárlásra jogosult bérlővel, aki 30 napon belül tud érvényt szerezni elővásárlási jogának. A határidő letelte jogvesztő.

V. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

36.§

E rendelet 2016. november 1. napján lép hatályba. Ezzel együtt hatályát veszti a Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének helyi szabályairól szóló 9/2006. (III.31.) rendelete és az ezt módosító a 21/2014 (XII.18.), 11/2011.(V.27.); 19/2010.(VI.25.), 32/2009.(XII.18.), 27/2009.(XI.27.), 15/2009.(V.29.), 19/2008. (VIII. 29.), 27/2007. (XII. 14.) önkormányzati rendeletek.

37.§

A bérbeadó önkormányzat az e rendeletben előírt személyes adatokat a lakásigénylés kapcsán is kezelheti. A személyes adatok kezelésének időtartama a lakásbérleti szerződés megszűnéséig tart. A személyes adatok kezeléséhez az érintett önkéntes hozzájárulása szükséges. A kérelemre indult eljárásban azt vélelmezni kell, amire az igénylő figyelmét fel kell hívni.

38.§

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Fonyód, 2016.....

Hidvégi József
polgármester

dr. Széll Attila
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2016.....

dr. Széll Attila
jegyző

A .../2016. (...) önkormányzati melléklete

A lakbér mértéke

1) Szociális alapon bérbe adott lakások lakbére

Komfortfokozat:	Ft/m ² /hó
Összkomfortos	300
Komfortos	240
Félkomfortos	60
Komfort nélküli	50

2) Költségelven bérbe adott lakások lakbére

Komfortfokozat:	Ft/m ² /hó
Összkomfortos	330
Komfortos	270
Félkomfortos	70
Komfort nélküli	60

3) Piaci alapon bérbe adott lakások lakbére

Komfortfokozat:	Ft/m ² /hó
Összkomfortos	500
Komfortos	410
Félkomfortos	60
Komfort nélküli	50

3) Ha a bérlő a lakását hozzájárulással az Lt. és jelen rendelet rendelkezéseitől eltérő célra hasznosítja 20 % - kal felemelt lakbért kell fizetni.

4) A lakbért minden hónap 10. napjáig kell megfizetni.

5) Amennyiben a bérlő a 2), illetve a 3) pont alapján jut lakáshoz, a bérleti szerződés aláírásakor 2 havi lakbért köteles óvadékként megfizetni, melyet a lakás tehermentes visszaadását követően visszakap a szerződés megszűnését követően, ha nincs az önkormányzat felé bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

6) A lakás bérleti díjának kiszámításakor a lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között a padlószint felett 1 m magasságban mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt terület, a lakás összes helyiségei teljes területének az 1,9 m belmagasságot elérő részét, továbbá a loggia és a zárt erkély területének a felét kell számításba venni.

7) A lakbér összegén túl a bérbeadó által a szerződés alapján nyújtott külön szolgáltatások díját (víz-, és csatorna használat, antenna, stb.) is köteles a bérlő megfizetni (13.§).

8) A bérbeadó külön döntésével az 1) és 3) pontban meghatározottak szerint számított lakbér mértékét annak legfeljebb 50%-ával csökkentheti, ha az erre vonatkozó körülmények és adatok (műszaki szakvélemény, dokumentumok, stb.) azt a lakás minősége és a lakóépület állapota miatt megalapozzák.

1. A **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Fonyód, szám alatt lévő szobás (továbbá:),komfortos, m2 alapterületű lakást.
2. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj Ft/m2/hó, amely összeget minden hónap tizedikéig kell a **Bérbeadónak** megfizetni. **Bérlő** a lakbérrel együtt kötelesek kifizetni a külön kimutatás szerint a közüzemi díjakat (víz, villany, gáz, szemétszállítás, kábel TV, telefon). évtől a lakbér mértéke az önkormányzati lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének helyi szabályairól szóló (.....) önkormányzati rendelet szerint kerül megállapításra.
3. A **Bérbeadó** átadta, a **Bérlő** a lakást és a hozzá tartozó helyiségeket a lakásátadási jegyzőkönyv és leltár szerint az ott megjelölt állapotban és feltételekkel birtokba veszi 201.....napjáig.
4. A lakásbérleti díj fizetési kötelezettségének kezdete 201. napjától áll fenn.
5. A **Bérlő** a lakás átalakítására, korszerűsítésére a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult. A beruházás elszámolása a felek írásbeli megállapodása alapján történik.
6. **Bérlő** és a velük együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésben foglaltak szerint jogosultak és kötelesek használni. A **Bérlő** a lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény – továbbiakban: Lakástörvény - előírásai, valamint a jelen lakásbérleti szerződésben meghatározottak kivételével mást nem fogadhat be, azt más személynek még ideiglenesen sem adhatja bérbe.
7. **Bérlő** kijelenti, hogy tudomásuk van arról, miszerint a jelen bérleti szerződést határozott időre kötik,-ig.
8. A szerződés meghatározott idő elteltével, illetve a feltétel bekövetkeztével megszűnik. **Bérlő** a szerződés megszűnésekor cserelakásra vagy más kártalanításra nem tarthat igényt.

9. A szerződés megszűnésekor a **Bérlő** köteles a lakást kiüríteni, valamint a 3. pontban meghatározott leltár szerinti berendezési tárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – festés után, tisztán – **Bérbeadónak** 8 napon belül visszaadni, amelyről jegyzőkönyv készül. E kikötés nem teljesítése esetén **Bérbeadó** a **Bérlő** költségére és veszélyére végezteti el a szükséges munkálatokat.

10. **Bérlő** nyilatkozik, hogy amennyiben jelen bérleti szerződést a 7. pontba foglalt lejárát előtt megszüntetik, a lakás újabb bérbeadásig esedékes bérleti díjat, kártérítés jogcímén a **Bérbeadónak** megfizeti.

11. **Bérlővel** jelen szerződés alapján együttköltöző közeli hozzátartója:

-

12. A bérleti idő lejártá előtt a **Bérbeadó**, illetve a **Bérlő** csak súlyos szerződésszegés estén mondhatja fel azonnali hatállyal a szerződést. Ilyennek számít különösen:

- ha a **Bérlő** a lakbért jelen szerződésben szabályozott módon nem fizeti meg, feltéve, hogy a **Bérbeadó** a bérlőt 15 nap határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította,
- ha a **Bérlő** vagy a vele együtt lakó személyek a **Bérbeadóval**, vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, illetve ha a **Bérlő** a bérleményt rendeltetésellenesen használja, vagy rongálja, és e magatartásával a bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel.

13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Lakástörvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének helyi szabályairól szóló) önkormányzati rendelet előírásai az iránymutatók.

14. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitájukkal a Fonyódi Járásbírósághoz fordulnak.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírják.

Fonyód, 201.....

.....
Hidvégi József polgármester
Bérbeadó

.....
Bérlő

Pénzügyi Ellenjegyző:
Fonyód, 201.....

.....
Nagyné Horváth Gabriella
pénzügyi irodavezető

Záradék:

A szerződés megkötését Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a
(.....) határozatával jóváhagyta.

Fonyód, 201.....

.....
Dr. Széll Attila
jegyző

... /2016. (...) számú önkormányzati rendelet 2. számú függeléke

Helyiségbérleti szerződés_minta:

Helyiségbérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről a Fonyód Város Önkormányzata (székhelye: 8640 Fonyód, Fő u. 19., képviselője: Hidvégi József polgármester) mint bérbeadó, továbbiakban **Bérbeadó**, valamint (lakcím:, anyja neve:, született: adóazonosító szám:, cégjegyzék szám:, nyilvántartási szám:, statisztikai jelzőszám:) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő** között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

1., Bérlet tárgya:

A **Bérbeadó** tulajdonát képező, a Fonyód, számú, fonyódi helyrajzi szám alatt felvett, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

2., A bérlemény részeinek felsorolása.

- m² zárt üzlethelyiség
- m² fedett helyiség, díszburkolatú padozattal
- m² nyitott kerthelyiség díszburkolatú padozattal a Kikötői Üzletsor Társasház Alapító Okirata szerint
- víz-, villany-, gáz-, csatornacsatlakozás műszaki kiépítettsége.

3., **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi az 1. és 2. pontban körülírt bérleményt 201..... napjától 201..... napjáig meghatározott időre.

Bérleti időszak alatt a felek a szerződést csak közös megegyezéssel módosíthatják vagy szüntethetik meg.

Rendkívüli felmondásra okot adó esemény bekövetkeztekor bármelyik fél 15 napos határidővel mondhatja fel a szerződést.

4., Rendkívüli felmondásra okot adó esemény vagy magatartás a

- **Bérbeadó** részéről különösen:

a bérlemény rendeltetésszerű használatának jelentős és tartós akadályoztatása.

- **Bérlő** részéről különösen:

- bármely fizetési kötelezettség (helyiségbér, közüzemi díj, közös költség stb.) szerződés szerinti összegben és határidőben történő elmulasztása, ha a késedelem a 30 napot eléri

- szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettség megszegése,
- az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítása, ha ezt a bérlő a bérbeadó felszólítását követően sem szünteti meg, illetve megismétli. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

Rendkívüli felmondás esetén a Ptk szerinti kártérítésre tarthat igényt a károsult fél, aki a rendkívüli felmondási jogot gyakorolja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérbeadó** részéről történő rendkívüli felmondás esetén a szerződés futamidejére hátralévő bérleti díjat **Bérlő** egy összegben köteles megfizetni. **Bérbeadónak** csak az ezt meghaladó kára esetén kell külön bizonyítani a kára mértékét.

Bérlő részéről történő futamidő előtti felmondás, vagy megalapozatlan rendkívüli felmondás esetén a bérleti díjat a futamidő végéig egy összegben ki kell fizetnie

5., Bérleti díj

A 2. pontban jelölt nagyságú helyiség és területek bérleti díja-
(.....) Ft / év. A bérleti díj naptári évre szól (január 1 – december 31) a
bérbeadás időpontjától függetlenül.

A **Bérlő** a bérleti díjat kettő részletben fizeti meg:

1. részlet:- Ft minden év június 15-ig
2. részlet:- Ft minden év augusztus 1-ig

Bérbeadó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés 1) pontja alapján mentes az adó alól a bérbeadás. A befizetett bérleti díjról a **Bérbeadó** számlát állít ki. Késedelmes fizetés esetén a bérbeadó a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

Bérlő nyilatkozik, hogy a bérlet ingatlant meg kívánja vásárolni. **Felek** nyilatkoznak, hogy az ingatlan megvásárlása esetén a teljes vételár kifizetésekor a bérleti díjjal időarányosan elszámolnak.

6., Óvadék

Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, megfizeti a **Bérbeadó** felé az 5. pontban jelölt bérleti díj 1/3-át –- **Ft-ot** - óvadékként, azzal, hogy amennyiben a bérlő a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérbeadó jogosult követelését, illetve az esetleges károk helyreállítási költségeit ezen összegből kielégíteni. Ez esetben a bérlő az óvadék összegét az eredeti mértékűre köteles nyolc napon belül kiegészíteni. A bérbeadó az óvadék összegét, illetve annak felhasználása esetén az óvadék maradvány értékét a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a bérlőnek visszafizetni.

7., Bérleti díj minden év január 1-től a KSH által között infláció mértékével emelkedik.

8., A bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt szavatol azért, hogy a bérlemény vendéglátó, játékkerem jellegű tevékenység céljára rendeltetésszerűen használható. A bérbeadó szavatolja a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlő zavartalan ingatlan használatát.

9., **Bérlő** jogosult a bérlemény tevékenységének megfelelő belső kialakítására építési engedélyezési tervet készíteni, és azt a **Bérbeadónak** történő bemutatás után, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával engedélyeztetni. **Bérbeadó** a tervek beadásához való hozzájárulását megtagadhatja, vagy külön feltételekhez kötheti abban az esetben, ha

- a tervezett továbbépítés az épület statikus szerkezetét érinti,
- vagy a homlokzati megjelenést megváltoztatja.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményen eszközölt beruházás elszámolására, megtérítésére sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem megszűnése esetére nem tarthat igényt, bérbeszámítási jog nem illeti meg, tulajdoni igényt nem támaszthat.

10., **Bérlő** a 2. pontban körülírt, és helyszínen megtekintett állapotokhoz képest saját költségére köteles biztosítani a helyiség használatához és a közüzemek igénybevételéhez szükséges további építési munkákat és a szükséges jogi és gazdasági feltételeket.

11., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanra jutó közös költségeket, és közüzemi díjakat (víz, villany, gáz, szemétszállítás, biztosítás, stb.) a társas üzemház közös képviselőjén keresztül, illetve közvetlenül a szolgáltatók felé köteles megfizetni.

Ezek feltételeiről, illetve összegükről szerződés aláírása előtt tájékozódott, és azok ismeretében írja alá jelen bérleti szerződést.

12., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy bérleti szerződés lejártakor a beépített szerkezetek és berendezési tárgyak oly mértékben vihetők el **Bérlő** által, ami a bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelhető. A beépített anyagokért semmilyen igénnyel nem léphet fel **Bérbeadó** felé.

- 13., **Bérlő** a bérelt helyiségben vendéglátó, játéktérrel jellegű tevékenységű üzletet kíván üzemeltetni. Az ehhez szükséges építési engedély, használatba vételi engedély és működési engedély beszerzése **Bérlő** feladata és költsége.
Az itt rögzített tevékenységi kör megváltoztatásához **Bérbeadó** írásos hozzájárulása szükséges.
A bérlő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult használni. A bérlő a bérleményt albérlébe nem adhatja, és a bérleti jogot kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át, vagy cserélheti el.
- 14., Bérleti szerződés 3.pontban rögzített futamidejének a lejártakor **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** által jóváhagyott engedélyezési tervben, valamint a 12. pontban rögzítettek szerint a bérleményt visszaadni **Bérbeadó** részére.
15. Bérleti időszak lejárt, vagy rendkívüli felmondásban rögzített határnap után történő késedelmes leadás esetére **Bérlő** és **Bérbeadó** megállapodnak, hogy a bérlemény tényleges leadásáig terjedő időszakra **Bérbeadó** jogosult a jelen szerződés 5 pontjában foglaltak szerint a tárgy évi bérleti díjnak a késedelem időszakára eső ötszörös összegének megfelelő használati díjat számlázni.
Fentieken túl **Bérbeadó** jogosult az esetleges kárát **Bérlő**vel megfizettetni (pl. meghiúsult adásvétel vagy egyéb hasznosítás ellehetetlenülése) aki erre vonatkozó fizetési kötelezettségét elismeri.
- 16., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy bérleti időszak lejárt, vagy bármilyen okból történő megszűnése esetében a bérlemény leadásáig **Bérbeadó** jogszerűen korlátozhatja a bérlemény használatát.
(Megközelítés, előkert, kerthelyiség igénybevétele, közműcsatlakozások, stb.)
- 17., Vitás esetben felek törekednek a peren kívüli egyezsége. Egyeztetések ellehetetlenülése esetére szerződő felek a bérlemény fekvése alapján az értékhatártól függően kikötik a Fonyódi Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék illetékességét.
- 18., Szerződő felek jelen szerződés tartalmát megismerve, azt azonosan értelmezve mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Fonyód, 201.....

.....
Hidvégi József polgármester
Bérbeadó

.....
Bérlő

Pénzügyi Ellenjegyző:
Fonyód, 201.....

.....
Nagyné Horváth Gabriella
pénzügyi irodavezető

Záradék:

A szerződés megkötését Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a (.....)
határozatával jóváhagyta.

Fonyód, 201.....

.....
Dr. Széll Attila
jegyző