

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

17/2016. (IX.30.) 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 képviseletében 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.§

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

(2) A lakbért minden hónap 10. napjáig kell megfizetni.

(3) Amennyiben a bérlő piaci alapon, vagy költségelv 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.

(4) 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.

(5) 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

(6) A bérbeadó külön döntésével a piaci alapú lakásra és a szociális alapú lakásra 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.

(7) A bérleti díjakat a Képviselő-testület minden év február 28-ig felülvizsgálja. A bérleti díj emelését a felülvizsgálatot követő naptári év január 1. napjától lehet érvényesíteni.

7.§

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

8.§

(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

9.§

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 teszi.

10.§

(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.

11.§

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

12.§

(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.

13. §

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

(2) A bérbeadó képviselőjében 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.

14.§

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

A lakásbérleti szerződés megszűnése

15.§

- (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.

16.§

- (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.

17.§

- (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.
- (4) A térítési díjfolyósításnak feltétele, hogy a bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást véglegesen és önkéntesen elhagyják, átadás- átvétel ténye jegyzőkönyvbe rögzítésre kerüljön.

18.§

- (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

19.§

(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 lakásigénnyel 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 lakásigénnyel 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.

20.§

(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.

21. §

(1) A lakásigénnyel 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.

22.§

(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

23. §

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

24.§

(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

25.§

- (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

26.§

- (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 bérbevételével 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.

27.§

(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.

28.§

(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 megszűnésekor az átadási állapot szerint és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

29.§

(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 bérelő alapellátási hiányt elégít ki és a cserélő fél a hiány kielégítését nem vállalja.

30.§

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

31.§

(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 igénybevételeének megjelölésével együtt – határidejét.

(3) A megvásárolni kívánt önkormányzati lakás vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

(4) 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.

(5) 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

32.§

(1) A vételár a bérelő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték. A lakás vételárát az ingatlan értékebecslése 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 hátralékra – kamatfizetési kötelezettség terheli, amelynek mértéke a Ptk.-ban a pénztartozásra megállapított kamat nagysága.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult személy a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a vételár 5 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

Ajánlattétel

33.§

(1) A képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások bérlői 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 34.§-ban foglaltak szerint értékesítendő.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

34.§

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

35. §

(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) város rehabilitációra,
- 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

használatóak fel.

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

Helyiségek elidegenítése

36.§

(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 bérlet a polgármester értesíti.

(3) A pályáztatás során beérkezett legkedvezőbb ajánlatot a polgármester közli az elővásárlásra jogosult bérlettel, aki 30 napon belül tud érvényt szerezni elővásárlási jogának. A határidő letelte jogvesztő.

V. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

37.§

(1) Ezen rendelet 2017. január 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.

(2) 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.

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

Kelt: Fonyód, 2016. év szeptember hónap 29. napján


/:Hidvégi József :/
polgármester




/: Dr. Széll Attila :/
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet kihirdetése 2016. év szeptember hónap 30. napján megtörtént.


/: Dr. Széll Attila :/
jegyző

A 17/2016. (XI.30.) önkormányzati melléklete

A lakbér mértéke	Komfortfokozat	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
1) Szociális alapon bérebe adott lakások lakbére	Ft/m2/hó	330	264	66	55
2) Költségelven bérebe adott lakások lakbére	Ft/m2/hó	363	297	77	66
3) Piaci alapon bérebe adott lakások lakbére	Ft/m2/hó	550	451	66	55



