

**Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2006. (III. 21.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

Módosítások:

- a) 8/2007. (II. 23.) ör.
- b) 24/2009. (IX. 28.) ör.

/2009. X 1. -

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Tv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

ELSŐ RÉSZ

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §(1) A rendelet hatálya a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő – a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló – lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a költségvetési szerv önállóan határozza meg.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Tv., a Polgári Törvénykönyv, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 25/2004. (V.25.) ök. rendelet (a továbbiakban: Vagyონrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2. §(1) A Kt. a lakások és helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásával a Polgármestert, valamint a Gazdasági Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízta meg.

Bérbeadói kötelezettségek teljesítésére – külön megállapodás alapján – a Vagyonkezelő Szervezet részére megbízás adható.

(2) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogokat gyakorló és bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervet, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik. A polgármester feladatkörét a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el.

(3) A polgármester jogosult dönteni:

a) a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról;

b) másik lakás bérbeadásáról;

c) a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismeréséről;

d) a bérlőtársi jogviszony létesítéséről és bérlőtársak közös megegyezése alapján történő jogviszony megszüntetéséről;

e) a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásáról;

f) előbérleti jog alapján a bérbeadásról;

g) a bérlő névváltozásának átvezetése ügyében;

h) ha halaszthatatlan bérbeadói döntést kell hozni;

i) a bérlőkiválasztási (bérlőkijelölési jog) alapján történő bérbeadásról;

j) a törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján történő bérbeadásról és az Önkormányzat kötelezettségének pénzbeli megváltásáról;

(4) Halaszthatatlannak minősül a bérbeadói döntés különösen, ha vis maior miatt kell döntést hozni, vagy az Önkormányzat számára a jelen rendeletben szabályozott feltételnél kedvezőbb megállapodást lehet kötni, feltéve, hogy a másik megállapodó fél írásban olyan határidőt szab, amely nem teszi lehetővé az ügyben hatáskörrel rendelkező szerv elé történő terjesztését.

(5) A polgármester a (3) bekezdés h) pontja alapján hozott döntéséről a hatáskörrel rendelkező szervet a soron következő rendes ülésén köteles írásban tájékoztatni.

(6) A Tv. 24. §-ának (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot a Vagyonkezelő Szervezet bevonásával a Polgármester gyakorolja.

(7) hk.

(8) Az (1)-(6) bekezdések nem érintik a Kt-nek azt a jogát, hogy bármelyik lakás és helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói (tulajdonosi) jogokat és kötelezettségeket.

MÁSODIK RÉSZ

II. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakásbérleti jogviszony típusai

3. § (1) A bérleti jogviszony - a bérbeadási feltételek és a fizetendő bérletdíj alapján – lehet:

a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített (a továbbiakban: szociális bérlet), vagy

b) piaci alapú bérlet, vagy

c) költségalapú bérlet.

(2) A szociális bérlet feltételei:

a) ¹a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozó tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás, illetőleg nem rendelkeznek önkormányzati tulajdonú lakás bérletével, és

b) a bérlő vagy házastársa (élettársa) és a vele együttlakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és

c) a bérlő vagy házastársa (élettársa) és a vele együttlakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja.

(3) Szociális és költségalapú bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó

¹ módosította a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

szobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény mértékét a rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

(4) A lakásigény mértékének a megállapításánál a bérletre jogosultat, a kiskorú gyermekét és a vele állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

(5) A (4) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy 1/2-et elérő tulajdoni hányaddal), lakás hasznélvezeti, illetve bérleti (bérletársi) jogával rendelkeznek.

(6) A lakásigény mértékére vonatkozó szabályok alól a polgármester javaslatára a Bizottság az együtt lakó személyek egészségi állapotára, vagy foglalkozására tekintettel, illetve egyéb különösen méltányolható indokból legfeljebb egy lakószobával eltérhet.

(7) A piaci alapú és a költségalapú bérlet esetén a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetet nem kell vizsgálni.

(8) Azzal a személlyel, aki szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján a bérleti jogviszony létesítésekor – a jelen rendelet 3. § (2) bekezdésében meghatározott - szociális bérletre nem jogosult, csak piaci vagy költségalapú bérlet létesíthető.

(9) Lakás bérbeadása nem magánszemély részére csak piaci alapú lakbér kikötése mellett történhet.

A lakások bérbeadásának jogcímei

4. § (1) A lakásokat az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján;
- b) bérlőkiválasztási (bérlőkijelölési) jog alapján;
- c) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség végrehajtására;
- d) másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség teljesítésére;
- e) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakásgazdálkodási feladat körében;
- g) lakáscsere alapján;
- h) előbérleti jog alapján;
- i) a (3) bekezdés alapján meghatározott jogcím szerint.

(2) A Bizottság az adott lakás tekintetében a bérbeadásnak az (1) bekezdésben meghatározott jogcímein túl egyéb jogcímet is megjelölhet. Ebben az esetben meg kell határozni azt is, hogy a bérlőnek a 3. § (1) bekezdése szerinti lakbérek közül melyik bérleti díjat kell fizetnie.

(3) A határozott időre szóló vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás esetében a határozott idő vagy a feltétel megváltoztatása, illetve a szerződés határozatlan idejű bérletté való átalakítása esetén az (1) bekezdés szerinti jogcímeik fennállását nem kell vizsgálni.

(4) A határozott időre szóló vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás esetében a határozott idő vagy feltétel megváltoztatásáról, illetve a szerződés határozatlan idejű bérletté való átalakításáról a Bizottság dönt, kivéve a 13. § (1) bekezdés d) pontjában megjelölt jogcímen létesített bérleti szerződést, amelynek esetében a polgármester dönt a jegyző, illetve az intézményvezető javaslatára.

(5) A rendelet 16. § (2) bekezdésének g) pontja alapján bérbe adott lakás esetében a határozott időt megváltoztatni, illetve a szerződést határozatlan idejű bérletté átalakítani nem lehet.

Bérbeadás pályázat alapján

5. §(1) A pályázat üres lakásra, illetve arra a lakásra írható ki, amelynek üressé válásának időpontja ismert.

(2) Pályázat írható ki szociális bérlet, vagy piaci alapú bérlet vagy költségalapú bérlet létesítésére.

Költségalapú bérlet olyan lakásra létesíthető, amelyet az Önkormányzat központi költségvetési támogatás igénybevételevel építtetett, vagy hozott létre nem lakás céljára szolgáló helyiségből.

(3) Szociális bérlet és piaci alapú bérlet létesítésére olyan pályázat is kiírható, melynek alapján a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére és/vagy felújítására és/vagy komfortfokozatának emelésére kell ajánlatot tenni.

(4) A pályázat kiírását megelőzően a Bizottság:

- a) kijelöli a meghirdetendő lakásokat;
- b) meghatározza a bérleti jogviszony 3. § (1) bekezdés szerinti típusát;
- c) szükség szerint javaslatot tesz a (3) bekezdés szerinti pályázati feltételekre.

A pályázati eljárás

6. §(1) A pályázatot – az e rendeletben meghatározott keretek között a polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a létesíthető bérleti jogviszony 3. § (1) bekezdés szerinti típusát;
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotát;
- c) ha szükséges a lakásban elvégzendő munkálatokat és annak becsült költségét;
- d) a lakás bérleti díját, valamint évenkénti emelésének mértékét;
- e) a bérbeadási feltételeket;
- f) a lakás megtekintésének időpontját;
- g) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- h) az elbírálás, értékelés szempontjait;
- i) az eredmény közlésének módját és időpontját;
- j) az egyéb feltételeket, tájékoztatásokat.

(2) A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legfeljebb 15 naptári napra ki kell függeszteni, lehetőség szerint a Terézváros című lapban és az Önkormányzat honlapján is közzé kell tenni.

(3) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 15 naptári nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára kifüggesztették.

(4) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb három lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, a lakásba költözők számát;
- b) szociális bérletre történő pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a szociális bérlet feltételeinek;
- c) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását.

(6) Azt a pályázatot, amely az (5) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

(7) A pályázatokat a Polgármesteri Hivatal dolgozza fel.

A Bizottság választja ki a pályázati nyertest, valamint a második helyre sorolt pályázót.

(8) A pályázat nyerteseit a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 5 munkanapra ki kell függeszteni. Az eredmény kifüggesztésével egy időben a nyertes pályázót értesíteni kell. Ha a szerződést a meghatározott határidőn belül a második helyre sorolt pályázó sem köti meg, új pályázatot kell kiírni, vagy a Bizottság dönt a lakás további hasznosításáról.

7. § (1) A piaci és költségalapú bérletre kiírt pályázaton bárki részt vehet.

(2) A lakás piaci alapú bérbeadására kiírt pályázatot a Bizottság érvénytelennek nyilvánítja, ha érvényes pályázat nem érkezett. Ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati

ajánlatot nyújtanak be, a lakás bérbeadásáról a pályázati eljárás lefolytatása nélkül a Bizottság dönt, egyébként pályázati tárgyalást kell tartani.

8. §(1) A szociális bérletre kiírt pályázaton a 3. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) Akit szociális bérlet létesítésére a Bizottság kiválasztott, az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított tíz naptári napon belül köteles igazolni a szociális bérletre való jogosultságát. Ha a pályázatot elnyerő jogosultságát az előírt határidőben nem igazolja, a sorrendben következő pályázót kell felhívni a szociális bérletre való jogosultság igazolására.

Bérbeadás bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján

9. §² (1) A bérlőkijelölési, illetve a bérlőkiválasztási jognak más szervezet részére – megállapodás alapján – történő biztosításáról a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(2) A bérlőkijelölési, illetve a bérlőkiválasztási jog biztosítása történhet

- a) pénzbeli térítésért, vagy
- b) ingyenesen, a rendőrség számára.

(3) Amennyiben a bérlőkijelölési, illetve a bérlőkiválasztási jog biztosítása pénzbeli térítésért történik, a megállapodásban a biztosított lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell ellenértékként kikötni.

(4) Bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog jogcímen csak meghatározott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződés köthető.

(5) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül jelölje meg a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(6) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget, valamint a közüzemi és a közös költségeket megtéríteni.

Ha a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosult e jogával nem él, a lakás üresen tartásából eredő állagromlás elhárításának költségeit viselnie kell.

(7) A Kt. másik önkormányzattal úgy is megállapodhat bérlőkiválasztási jog biztosításáról, hogy a Terézvárosi Önkormányzat ellenértékként a másik Önkormányzat tulajdonában lévő lakásra szerez bérlőkiválasztási jogot.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

10. § (1) Törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján szociális alapú bérleti díj fizetésének előírása mellett kell lakást bérbe adni. Piaci vagy költségalapú lakbér fizetése mellett is bérbe adható lakás, ha az elhelyezésre jogosult a lakbér megfizetését vállalja.

(2) A lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, e rendelet alapján – a Kt. külön döntése nélkül is – kifizethető.

(3) Az önkormányzat a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettségét – a jogosulttal való megállapodás alapján – más elhelyezési lehetőség (szociális otthoni elhelyezés, nyugdíjasházi elhelyezés, stb.) biztosításával is teljesítheti.

² módosította a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

11. § (1) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a bérlő halálát megelőző öt év óta állandó jelleggel a bérlő beleegyezésével és a bérbeadó hozzájárulásával lakik a lakásban, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek, illetve a bérlő házastársának az unokája, testvére, továbbá a bérlő élettársa;

c) 1994. január 1-jét megelőző idő óta állandó jelleggel a bérlő beleegyezésével a lakásban lakik.

(2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a lakásban jogszerűen lakó többi – másik lakás bérbevételére nem jogosult – személynek a lakásba történő befogadását.

(3) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen, bérlőtársi jogviszonyban lehet másik lakást bérbe adni.

(4) A másik lakás bérbeadásánál a jogosult részére bármilyen komfortfokozatú, de a lakásigény mértékének alsó határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal állandó jelleggel együtt lakó személyeket kell figyelembe venni.

(5) Ha az a lakás, amelyben a jogcím nélküli használó lakik, a lakásigénye mértékének alsó határát nem haladja meg, részére a (2)--(5) bekezdés figyelembevételével az általa használt lakás is bérbe adható. Az ilyen bérbeadás jogcíme a rendelet alkalmazása szempontjából: az önkormányzat másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettsége.

(6) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani.

(7) Ha a 11. § (1) bekezdés alapján a másik lakás bérbeadására igényt tartó jogcím nélküli lakáshasználók között van olyan, aki szociális bérletre jogosult, a bérleti díj fizetési kötelezettséget ennek megfelelően kell megállapítani.

(8) Ha a 11. § (1) bekezdés alapján a másik lakás bérbeadására igényt tartó jogcím nélküli lakáshasználók között nincs olyan, aki szociális bérletre jogosult, a lakást piaci vagy költségalapú bérleti díj megfizetésének kötelezettségével kell bérbeadni.

12. § Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára, kérelmére – az intézményből történő elbocsátását követő két éven belül – legalább egyszobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni. A bérlő részére a szociális alapú bérleti díj megfizetésének a kötelezettségét kell megállapítani. Amennyiben a jogosult vállalja, piaci vagy költségalapú bérleti díj fizetése mellett is bérbe adható lakás.

Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

13. § (1) Közérdekű feladat megvalósítása érdekében történik a bérbeadás, ha

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás vagy rendes felmondás eredményeként kell lakást bérbe adni, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e;

b) a bérbeadó az Önkormányzat érdekében a bérlővel úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe;

c) megsemmisült lakás használójának elhelyezése történik;

d) az önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselő, vagy az önkormányzat költségvetési szerve által foglalkoztatott közalkalmazott elhelyezésére kerül sor.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott bérbeadásokról a Bizottság dönt. Az (1) bekezdés d) pontja esetében a bizottsági döntést megelőzően szükséges a jegyző, illetve az intézményvezető, és a polgármester javaslata.

(3) Közérdekű célra a szociális bérlet címén bérbe adott lakásra megállapított bérleti díj fizetésének előírása mellett lehet lakást bérbe adni.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat és lakáscsere keretében

14. § (1) Lakásgazdálkodási feladat keretében történik a bérbeadás, ha:

a) az önkormányzat a bérlő kezdeményezésére úgy állapodik meg a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésében, hogy a bérlőnek másik lakást ad bérbe azzal a feltétellel, hogy újrahaznosítható, jó minőségű lakás szabadul fel;

b) lakáscsere alapján, illetve visszamaradt társbérlővel kell bérleti szerződést kötni.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja esetében a bérleti díj típusát a bérlővel kötött megállapodás határozza meg. Az (1) bekezdés b) pontja esetében az elcserélt lakás új bérlője ugyanolyan típusú bérleti díjat fizethet, mint amilyent a cserélő fél fizetett. A visszamaradt társbérlő szociális alapú bérleti díjat fizet.

15. §(1) A megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének felső határát.

(2) Egyedülálló társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész akkor adható bérbe, ha a teljes lakás kettő szobánál nem nagyobb.

(3) A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének megállapításánál a jogosult kiskorú gyermekét és a vele legalább 1 év óta állandó jelleggel együtt lakó személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba, vagy akiknek a befogadásához az önkormányzat hozzájárult.

(4) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlőknek a felek megállapodása és az egyéb feltételek fennállása alapján lehet bérbe adni.

(5) Ha a visszamaradt társbérlő a lakás volt tulajdonosa vagy annak egyeneságbeli rokona, részére a megüresedett társbérlet a rendeletben foglaltak vizsgálata nélkül bérbe adható.

A lakás bérbeadásának időtartama

16. § (1) Ha a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik, a lakást határozatlan időre lehet bérbe adni.

(2) A lakást határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni, ha

a) ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza;

b) a bérlőkiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog alapján ilyen bérbeadásra áll fenn az önkormányzatnak kötelezettsége;

c) a rendeletben meghatározott közérdekű célok, feladatok megvalósítása érdekében történik a bérbeadás, és a megszünt bérleti jogviszony is ilyen jelleggel állt fenn;

d) lakásgazdálkodási feladat körében történik a bérbeadás, és a megszünt bérleti jogviszony is ilyen jelleggel állt fenn;

e) lakáscsere alapján történik a bérbeadás, és az elcserélt lakásra is ilyen jelleggel állt fenn a bérleti jogviszony;

f) a bérleti szerződés vagy jogszabály a bérleti jogviszony megszűnése esetére az ismételt bérbeadást ilyen jelleggel tette lehetővé;

g) a bérbeadás a TECSASZO Családok Átmeneti Otthona otthonteremtési modellprogramja keretében történik.

(3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év.

(4) Szociális bérlet és a másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettségen alapuló bérlet esetén a határozott idő lejártakor a volt bérlőt – ismételten is gyakorolható – előbérleti jog illeti meg. Az előbérleti jog gyakorlásának feltétele, hogy a szerződés megszűnésekor a bérlő szociális bérletre legyen jogosult. Az előbérleti jog azt jelenti, hogy a lakást e jog jogosultjának kell bérbe adni.

(5) hk.

(6) hk.

(7) Ha határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés piaci vagy költségalapú lakbér fizetését írja elő, az ismételt bérbeadásról a Bizottság dönt.

A lakbér mértéke

17. § (1) A lakás lakbérének mértékét külön önkormányzati rendelet szabályozza.

(2) Szociális bérlet esetén a lakbért a lakás hasznos alapterülete, minősége és komfortfokozata alapján – a növelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével – kell megállapítani.

(3) A piaci, illetve a költségalapú bérleti díjat értelemszerűen a piaci és a költségalapú bérleti díj előírása mellett bérbe adott lakások esetében kell alkalmazni.

(4) Ha a lakások bérleti díját szabályozó külön önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, az egyébként fizetendő lakbér kétszeresét kell fizetni akkor, ha a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adják.

(5) A (4) bekezdés nem alkalmazható a piaci és a költségalapú bérlet albérletbe adása esetén, továbbá ha a lakást a gyám vagy a gondnok adja albérletbe.

(6) A lakások bérleti díjára egyebekben az ezt szabályozó külön önkormányzati rendelet az irányadó.

Bérbeadás bérlőtársak részére

18. § (1) Bérlőtársi jogviszonyban kell közös írásbeli kérelem alapján a lakást bérbeadni a házastársak, valamint azok részére, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak lenének.

(2) A bérbeadó, a bérlő és vele együttlakó gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke (unoka) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka a 14. életévét betöltötte és a bérlővel a lakásban legalább 1 év óta együtt lakik.

(3) Ha a szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1)-(2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával jöhet létre.

(4) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) bekezdésben említett hozzátartozó a főváros területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

III. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

19. § (1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a befogadott gyermeke házastársát, a testvérét, az élettársát, a nagyszülőjét és az unokáját befogadja. Nem kell a befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulása a bérlő befogadott gyermekétől származó unokája esetén.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, elköltözését a bérbeadóval szemben feltételhez nem kötheti.

(3) Hozzá kell járulni azoknak a személyeknek a befogadásához, akik a csere folytán a lakásba költöznek, ha a cserét megelőzően a bérlő befogadta és állandó jelleggel együtt laktak.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

20. § A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő eltartójával a bérleti jogviszony folytatása ellenében eltartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró okok. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

21. §(1) A lakás albérletbe adásához akkor adható hozzájárulás, ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 négyzetméter lakószobarész jut.

(2) Egyszobás lakás és szociális bérletként bérbe adott lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(3) Ha a lakás bérlője gyámság alatt áll vagy cselekvőképességet érintő gondnokság alatt álló nagykorú személy, és az említettek nem a lakásban laknak, a gyám, illetve a gondnok kérelmére a bérbeadó hozzájárulhat a lakás albérletbe adásához a gyámság alatt álló bérlő nagykorúvá válásáig, illetve a gondnokság megszűnéséig. A bérleti díj megállapításánál a 17. § (5) bekezdést kell alkalmazni.

(4) Az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltétele, hogy a társbérlő, bérlőtárs az albérletbe adást írásban tudomásul vegye.

Hozzájárulás a lakáscseréhe

22. § (1) A lakáscseréhez való bérbeadói hozzájárulást a Tv-ben foglaltak szerint lehet megadni, illetve megtagadni.

(2) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést - a bérleti díj kivételével - ugyanolyan feltételekkel kell megkötni, mint amilyen feltételekkel a korábbi bérlő bérelte.

(3) Ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást magánszemély lakásán fennálló bérleti jogra vagy tulajdonjogra cserélik, a bérbeadói hozzájárulásnak a feltétele az is, hogy:

a) a magánszemély tulajdonjoga a csereszerződés megkötése előtt az ingatlan-nyilvántartásba be legyen jegyezve;

b) a magánszemély lakásának bérlője ténylegesen a lakásban lakjon, és ezt hitelt érdemlően igazolja;

c) a magánszemély lakásának bérlője a lakásba a csereszerződés megkötése előtt be is jelentkezzen.

(4) Önkormányzati tulajdonban lévő szükséglakás bérleti jogának elcseréléséhez hozzájárulás nem adható.

IV. FEJEZET

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése

23. § (1) felek a határozatlan idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről úgy is megállapodhatnak, hogy nagyobb alapterületű vagy magasabb szobaszámú másik lakás bérbeadására kerül sor, melyet a Bizottság hagy jóvá.

(2) Ha a felek a határozatlan idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről úgy kívánnak megállapodni, hogy az Önkormányzat a bérlő számára kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést is fizet, térítési díjként a két lakás forgalmi értéke közötti különbség 50%-a fizethető.

(3) Ha a felek a határozatlan idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről úgy kívánnak megállapodni, hogy az önkormányzat a bérlő számára csak pénzbeli térítést fizet, pénzbeli térítésként a szóban forgó lakás beköltözhető forgalmi értékének a 75%-a fizethető ki.

(4) Önkormányzati érdekből a Kt. a 23. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott mértéktől magasabb térítést is engedélyezhet.

(5) Ha a bérlő a beköltözhető forgalmi érték megállapítására ellenőrző értékbecslést kér, annak a díját köteles megfizetni.

A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

24. § (1) Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot folytatni kívánja, – a bérlő halálától számított hatvan napon belül – köteles a jogviszony folytatására irányuló kérelmét benyújtani.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatásának feltételei fennállnak a bérbeadó hozzájárulását adja az új bérleti szerződés megkötéséhez.

HARMADIK RÉSZ

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

V. FEJEZET

A helyiségben végezhető tevékenység

25. § (1) A bérbeadói hozzájárulásnak tartalmaznia kell az alábbi feltételeket:

a) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a társasház nyilatkozatának a beszerzése alól;

b) az építési, vagy átalakítási munkákhoz szükséges hatósági eljárásokban az Önkormányzat mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető;

c) a szükséges hatósági engedélyek és a társasház nyilatkozata hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;

d) ha az Önkormányzat a hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

(2) A hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell

beszereznie.

(3) Üres helyiséget ugyanolyan tevékenység végzésére (célra) lehet bérbe adni, mint amilyen tevékenységet a helyiségben a megüresedése előtt végeztek.

(4) Üres helyiségnek minősül az a határozott időre bérbe adott helyiség is, amelyre a bérleti szerződés legalább két hónapon belül megszűnik. Ugyanez vonatkozik a határozatlan időre bérbe adott helyiségre is, ha a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig két hónapnál kevesebb idő van hátra, feltéve, hogy a helyiségre a bérlőnek a szerződés alapján előbérleti joga nincs, vagy a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

(5) Ha helyiségben az alapító okiratban foglaltaktól eltérő tevékenységet kívánnak végezni, ehhez a Bizottság hozzájárulása szükséges. Ugyanez érvényes akkor is, ha a bérbe adott helyiségben végzett tevékenységet a bérlője meg kívánja változtatni.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott esetekben a szerződéskötés feltétele, hogy a tevékenység megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és a társasházi nyilatkozat a rendelkezésre áll.

(7) A Kt. döntése szükséges a helyiség termelő-ipari célú bérbeadásához.

(8) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és a munkák megkezdéséig kevesebb mint hat hónap van hátra.

A bérbeadás jogcímei

26. § (1) A helyiségeket új bérleti szerződéssel a következő jogcímen lehet bérbe adni:

- a) pályázat;
- b) előbérleti jog;
- c) másik helyiség biztosításáról szóló megállapodás;
- d) bérlőkiválasztási jog alapján;
- e) a Bizottság egyedi határozata alapján.

(2) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a személynek, akinek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj hátraléka van.

Bérbeadás pályázat útján

27. § (1) Az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani, ha a bérbeadásról nem a Kt. dönt.

(2) Nem kell pályázatot kiírni, ha

- a) a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni;
- b) a bérlőt előbérleti jog illeti meg;
- c) bérlőkiválasztási jog áll fenn;
- d) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
- e) a Bizottság – a saját vagy a polgármester döntési jogkörébe tartozó helyiség esetében – a pályázat kiírása alól felmentést adott.

28. § (1) A pályázat közzétételére és részletes szabályozására a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) A lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokon túlmenően a kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a hasznosítás célját;
- b) a pályázati biztosíték összegét, amely a helyiség forgalmi értékének öt százalékánál kevesebb nem lehet;
- c) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet;

d) a bérleti díj valorizálásának módját és mértékét;

e) a bérleti szerződés idő

tartamát;

f) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói feltételeket;

g) a versenytárgyalás időpontját és helyét.

29. §(1) A pályázaton minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, továbbá társasház részt vehet.

(2) A bérlő kiválasztása nyilvános vagy zártkörű versenytárgyaláson történik. A versenytárgyalást a pályázatok benyújtására meghatározott határidő lejártát követő 15 napon belül kell megtartani. A pályázónak a pályázatban meghatározott bérleti díjra kell ajánlatot tenni úgy, hogy a licitálás során az emelés mértéke bérleti díjnál 100 Ft/m^2 /év-nél kevesebb és 1.000 Ft/m^2 /évnél több nem lehet. A pályázat nyertesét, valamint a második legnagyobb ajánlattevőt a versenytárgyaláson ki kell hirdetni.

(3) Ha a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésétől visszalép, úgy a második helyezett pályázónak kell felajánlani a szerződéskötés lehetőségét, amennyiben, az első és második helyezést elért pályázó ajánlata között 10 %-nál nem nagyobb az eltérés.

(4) Eredménytelen pályázat esetén a pályázat egy alkalommal külön bérbeadói döntés nélkül megismételhető.

A bérbeadás időtartama

30. § (1) Ha a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik, a helyiséget határozatlan időre lehet bérbe adni.

(2) A helyiséget határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni, ha

a) ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza;

b) A Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában ilyen jellegű bérbeadásról döntött;

c) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek pontos időpontja nem ismert;

(3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam öt évnél hosszabb nem lehet.

(4) A helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha

a) a korábbi bérbeadás előbérleti jogot biztosított;

b) a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal;

c) a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

A helyiségek bérleti díja

31. § (1) A bérlővel a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban kell megállapodni, a Kt. bérleti díjra vonatkozó határozata alapján. Ha a bérleti díj összegéről a megállapodás nem jön létre, a szerződést nem lehet megkötni.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó ajánlata tartalmaz. A pályázat alapján létesített bérleti jogviszony esetén a bérleti díjnak a Kt. bérleti díjra vonatkozó határozatában meghatározott évenkénti emelését is rögzíteni kell a szerződésben.

(3) Amennyiben a szerződés megkötése nem pályázat alapján történik, a bérbeadó a Kt.

bérleti díjra vonatkozó határozata alapján megállapított összegre tehet ajánlatot.

Bérbeadás bérlőtársak részére

32. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak. Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas, és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.

(2) Fennálló bérleti jogviszony esetén a bérleti szerződés akkor módosítható bérlőtársi szerződésre, ha a bérlőtárssá váló harmadik személy a helyiség egyévi bérleti díjának megfelelő összeget az önkormányzat részére megfizeti.

(3) Ha a bérlőtársi jogviszony azért szűnik meg, mert a felek egyike az általa használt helyiségrészről a másik fél javára a bérlőtársi jogviszonyának megszüntetésével lemond, az önálló bérlővé váló bérlőtárs a helyiség egyévi bérleti díjának megfelelő összeget köteles az önkormányzat javára megfizetni.

Az előbérleti jog

33. § (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, akinek a szerződése határozott időre szól.

(2) Nem lehet előbérleti jogot biztosítani, ha a helyiség

a) az Önkormányzat – vagy a jogelődjének – döntése alapján bontásra, átalakításra, korszerűsítésre, felújításra vagy az épület (épületrész) funkciójának (rendeltetésének) megváltoztatására kijelölt épületben van;

b) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban rehabilitációra kijelölt területen lévő épületben (épületrészben) van.

(3) Az előbérleti jog azt jelenti, hogy ha az Önkormányzat a helyiséget ismét bérbe adja, az előbérleti jog jogosultjával kell bérleti szerződést kötni. Az ismételt bérbevétel szándékát a bérlőnek kell bejelentenie az előbérleti jog megnyílta előtt legalább 2 hónappal. A bérbeadásról a Bizottság dönt.

Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

34. § (1) A helyiség egy részének maximum 5 évre szóló albérletbe adásához hozzá lehet járulni. Olyan albérleti szerződéshez adható hozzájárulás, amelynek időtartama nem terjed túl a bérlő szerződésének időtartamán, határozatlan idő esetén pedig az albérletbe adás nem haladja meg az öt évet.

(2) A hozzájárulás további feltétele, hogy a bérlő vállalja az albérletbe adott terület bérleti díjának 100 %-kal megemelt összegű megfizetését.

(3) Az albérlőnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, és a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszt.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához

35. § A helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megegyezzen a korábbi bérlő által folytatott tevékenységgel;

b) az új bérlő vállalja, a bérleti szerződés megkötésekor a helyiség egyéves bérleti díjának megfelelő összeg pénzbeli térítésként történő megfizetését;

c) az új bérlő vállalja a Kt. helyiségbérleti díjra vonatkozó határozata szerinti bérleti díj megfizetését.

VII. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

36. §³ Ha a bérbeadó és a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében állapodik meg, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha

- a) a bérleti szerződés ezt a feltételt tartalmazza és a bérlő azt igényli, vagy
- b) a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll.

(2) A bérbeadónak elsősorban olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

(3) Ha az Önkormányzat nem tud a (2) bekezdés szerinti helyiséget felajánlani, vagy a bérlő másik helyiségre nem tart igényt, illetve a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tehet ajánlatot.

(4) A pénzbeli térítés összege a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 40 %-áig terjedhet.

Ennél magasabb összegű térítésről a Kt. dönthet.

(5) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a bérbeadó értékkülönbötet megfizetésének kikötése mellett a másik helyiséget bérbe adhatja vagy a cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet.

Az értékkülönbötet megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A pénzbeli térítés mértéke ebben az esetben is a (4) bekezdésben meghatározott összegig terjedhet.

36/A. §⁴ (1) Ha a bérbeadó a bérlőnek felmond, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha

- a) a bérleti szerződés ezt a feltételt tartalmazza és a bérlő azt igényli, vagy
- b) a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az Önkormányzat érdekében áll.

(2) Ha az Önkormányzat nem tud cserehelyiséget felajánlani, vagy a bérlő másik helyiségre nem tart igényt, illetve a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tesz ajánlatot.

(3) A pénzbeli térítés összege a helyiség övezeti besorolása alapján megállapított egy éves bérleti díjáig terjedhet.

NEGYEDIK RÉSZ

A LAKÁSOK ÉS A HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

³ módosította a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

⁴ beiktatta a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

VIII. FEJEZET

A közüzemi díjra vonatkozó közös szabályok

- 37. §** (1) A bérbeadó útján biztosított közüzemi és egyéb szolgáltatás (pl. fűtés) díját a bérleti szerződésben is rögzíteni kell, és a bérleti díjjal együtt kell megfizetni.
(2) A bérleti szerződéseket az (1) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kell megkötni.

A használati díj

- 38. §**(1) A lakás és helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.
(2) A jogszabályban meghatározott eseteket kivéve a használati díj a lakásra és helyiségre megállapítható bérleti díj tízszereséig terjedhet.
(3) A használati díj a rendelet hatálybalépésétől, illetve ha a bérmértéket meghaladó használati díj későbbi időponttól állapítható meg, ezen időponttól kezdve évente a kétszeresére – helyiség esetében négyszeresére – emelhető.

Döntés a bérbeadói hozzájárulásról

- 39. §** Nem adható bérbeadói hozzájárulás, ha a lakás vagy helyiség után bérleti díj vagy közüzemi díj hátralék áll fenn.

Törzsvagyonra vonatkozó szabályok

- 40. §** (1) Azokat a lakásokat, amelyeknek bérbeadási feltételeit a rendelet alapján az Önkormányzat költségvetési szerve állapítja meg (1994. január 1-jén szolgálati lakásnak minősültek) csak határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet bérbeadni. A bérbeadás csak a költségvetési szervvel köztisztviselői, közszolgálati vagy munkaviszonyban álló, illetőleg vele ilyen jogviszonyt létesítőnek történhet.
(2) Az (1) bekezdésben említett lakás esetén
a) a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz nem adható bérbeadói hozzájárulás;
b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az önkormányzat költségvetési szervével munkavállalói jogviszonyban van, vagy ilyet létesít és vállalja az egyéb feltételeket.
(3) A bérleti és használati díj mértékére a rendelet szabályait megfelelően kell alkalmazni.
(4) Az önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt álló helyiséget csak a költségvetési szerv tevékenységével összefüggő célra lehet bérbe adni. A bérbeadás határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szólhat.
(5) A (4) bekezdésben említett helyiségek esetében a bérleti és használati díj mértékét a bérbeadásra jogosult határozza meg.

Adatvédelmi szabályok

- 41. §**(1) A Polgármesteri Hivatal a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat az adatokat, amelyeket a Tv. és a rendelet alapján a bérbeadás feltételének megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében igényelhet.
(2) A szociális bérletre jogosultakat a rendeletben foglaltak teljesítéséhez a bérbeadó adatszolgáltatásra hívja fel. Az adatokról nyilvántartást kell vezetni.

(3) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó-bevallás alapjául szolgáló adatokat kell szolgáltatni. Az adatszolgáltatási kötelezettség az együtt élő nagykorú hozzátartozóktól származó jövedelemre is kiterjed.

(4) Ha (3) bekezdésben meghatározottak azért nem teljesíthetők, mert az érintettek munkanélküliek, a munkanélküli ellátásra vonatkozó adatokat kell szolgáltatni.

(5) A vagyoni helyzetről az érintett nyilatkozatát kell a nyilvántartásban szerepeltetni.

(6) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal jogszabályban rendszeresített, saját nyilvántartásában szerepel.

(7) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni nem lehet. A nyilvántartás adatait kizárólag a rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

A lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos bérbeadói feladatok

42. §(1) A lakások és helyiségek tekintetében a Tv. II. és III. fejezetében meghatározott bérbeadói kötelezettségek - a külön megbízási szerződés alapján - a Terézvárosi Vagyonkezelő Rt-t terhelik.

(2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, bővíti, korszerűsíti, rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

a) konkrét megjelölését,

b) befejezésének határidejét,

c) költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(4) A bérbeadó – eltérő megállapodás hiányában – a számlákkal igazolt költségeket a munkák befejezését követően, haladéktalanul, egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni.

(5) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata, szobaszáma, alapterülete megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

(6) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni.

(7) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

(8) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi a bérlő költségére rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

43. § A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

44. § (1) Ha a bérbeadó a bérlőnek felróható okból a szerződést felmondta, és a bérlő a jogerős ítélet meghozataláig a bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségének eleget tesz, a Polgármester döntése alapján a Vagyonkezelő a bérleti szerződést – egyszeri alkalommal – a felmondást megelőző állapotba visszaállítja.

(2) Ha a bérlő a bíróság jogerős ítéletét követően, a végrehajtási eljárás befejezéséig a bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségének eleget tesz, a Bizottság a volt bérlő részére határozott időtartamra a lakást és helyiséget bérbe adhatja. A bérleti szerződésnek a feltételeire

egyebekben a megszűnt bérleti szerződésben foglaltak az irányadók.

(3) Ha a bérbeadó a bérlőnek felróható okból a szerződést felmondta, a felmondási idő lejártakor a kiürítés iránti eljárást az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kell megindítani.

(4) A bérlőnek a bérbeadó részére a kiürítéssel kapcsolatos költségeket is meg kell térítenie.

(5) Az (1)--(4) bekezdésben meghatározottakról a bérlőt írásban tájékoztatni kell.

IX. FEJEZET

HATÁLYBALÉPÉS

45. § Jelen rendelet 2006. március 31. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 31/2000. (XI.24.) önkormányzati rendelet, valamint az ezt módosító

a) a 16/2001. (IV. 17.)

b) a 7/2002. (II. 15.)

c) a 23/2002. (VI. 7.)

d) a 32/2002. (X. 1.)

e) a 312/2005. (IV. 25.) önkormányzati rendeletek.

Budapest, 2006. március 21.

Verók István
polgármester

dr. Deák Erzsébet
jegyző

1. sz. melléklet

A lakásigény mértéke a következő:

egy-két személy esetén 1, de legfeljebb 1 + 1/2 lakószoba,
három személyig 1 + 1/2, de legfeljebb 2 lakószoba,
négy személyig 2, de legfeljebb 2 + 1/2 lakószoba,
öt személyig 2, de legfeljebb 3 lakószoba,
hat személyig 2 + 1/2, de legfeljebb 3 lakószoba, hét személyig 3, de legfeljebb 3 + 1/2 lakószoba,
nyolc és ennél több személy esetén a polgármester által meghatározott szobaszámú lakás.