

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.
- c) 31/2011. (VII. 4.) ör.
- d) 45/2012. (XII. 20.) ör.
- e) 13/2014. (IV. 25.) ör.
- f) 25/2014. (IX. 12.) ör.
- g) 6/2015. (II.27.) ör.

/2015. III. 15.-

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 LXXV. 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)¹ Az önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló - lakás -és helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a költségvetési szerv e rendelet figyelembevételével határozza meg.
- (3)² A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Tv., a Polgári Törvénykönyv, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

¹ módosította a 45/2012. (XII. 20.) ör, hatályos 2013. január 1. napjától

² módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 1.§., hatályos 2014. május 15. napjától

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2. § (1)³ A Kt. a lakások és helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásával a Polgármestert, valamint a Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízza meg.
Bérbeadói kötelezettségek teljesítésére - külön megállapodás alapján - a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (továbbiakban: 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)⁴ a bérlőtársi jogviszony létesítéséről, a bérlőtársak közös megegyezése alapján és a bérlőtárs halála miatt 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 pénzübeli megváltásáról;
 - k)⁵ a lakásbérleti szerződés módosításáról, ha arra a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetében beállt változások miatt kerül sor.
 - l)⁶ helyiség vagy helyiség kirakatanak alkalmi célú igénybevételéről (alkalmi célú igénybevétel esetén egy adott igénybe vevő részére a helyiség, vagy önállóan a helyiség kirakata 180 napon belül legfeljebb 30 napra biztosítható).
- (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)⁷ A Polgári Törvénykönyv vonatkozó részében 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.

³ módosította a 45/2012. (XII. 20.) ök, hatályos 2013. január 1. napjától

⁴ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 2.§ (1)., hatályos 2014. május 15. napjától

⁵ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 2.§ (2)., hatályos 2014. május 15. napjától

⁶ módosította a 25/2014. (IX. 12.) ör. 1.§, hatályos 2014. szeptember 18. napjától

⁷ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 2.§ (3)., hatályos 2014. május 15. napjától

MÁSODIK RÉSZ

II. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakásbérleti jogviszony típusai

3. § (1) A bérleti jogviszony - a bérbeadási feltételek és a fizetendő bérletidő 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) ⁸a 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 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 haszonélvezeti, illetve bérleti (bérlőtársi) 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.
- (10)⁹ Költségalapú bérlet olyan lakásra létesíthető, amelyet az Önkormányzat központi költségvetési támogatás igénybevételével építtetett vagy hozott létre nem lakás céljára szolgáló helyiségből.

⁸ módosította a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

⁹ beiktatta a 6/2015. (II.27.) ör. 1. §-a; hatályos 2015. március 15. napjától

Óvadék

- 3/A.¹⁰ § (1)** Piaci alapú lakásbérlet létesítésekor a bérlőnek a szerződés megkötésekor óvadékot kell fizetni, kivéve, ha bérbeadó és a bérlő megállapodnak abban, hogy
- lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel saját költségén megtérítési, bérbeszámítási igény nélkül,
 - bérbeadó hozzájárulásával a bérlő maradandó értéknövekedést, komfortfokozat növelést eredményező beruházást, saját költségén, megtérítési, bérbeszámítási igény nélkül végez el.
- (2) Az óvadék mértéke:
- a mindenkor hatályos rendeletben megállapított, az adott lakásra érvényes piaci alapú lakbér háromhavi díjának megfelelő összeg,
 - az előző szerződés megkötésekor figyelembe vett piaci alapú lakbér és az érvényes (mindenkor hatályos rendeletben meghatározott) piaci alapú lakbér különbözetének a háromszoros összege, amennyiben a 4. § (4) bekezdés, a 16. § (7) bekezdés, illetőleg a 42. § (5) bekezdés alapján kerül megkötésre vagy módosításra a bérlő lakásbérleti szerződése.
- (3) A befizetett óvadék a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, továbbá a lakásbérleti jogviszony megszűnése, a bérlakás visszaadása során felmerült költségek fedezetére fordítható - beleértve a lakbér-, valamint a 37. § (1) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatással kapcsolatos díjtartozást és a lakás helyreállításával, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosításával kapcsolatos költségeket -, amennyiben a bérlő kötelezettségének a bérbeadó Vagyonkezelő Szervezete felszólítását követő 15 napon belül igazolt módon nem tett eleget.
- (4) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó követelésének óvadékból történő kielégítése esetén a bérlő köteles az óvadék összegét a lakásbérleti szerződés megkötésekor vagy meghosszabbításakor megállapított összegre a bérbeadó Vagyonkezelő Szervezete felszólítását követő 30 napon belül kiegészíteni.
- (5) A befizetett óvadékot illetve annak fennmaradó részét a lakásbérleti jogviszony megszűnését és a lakás leadását követő 30 napon belül bérbeadó köteles a Vagyonkezelő Szervezete útján visszafizetni a volt bérlő részére, amennyiben az részben, vagy egészben a (3) bekezdés, illetőleg a 42. § (8) bekezdés szerinti felhasználásra nem került. Az óvadék után a volt bérlőt nem illeti meg kamat.
- (6) Az óvadékot meghaladó mértékű bérlőt terhelő helyreállítási költség megfizetésére a bérbeadó Vagyonkezelő Szervezete a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.
- (7) Az óvadékot a bérbeadó Vagyonkezelő Szervezete részére kell megfizetni. A Vagyonkezelő Szervezet a befizetett óvadékot köteles elkülönítetten kezelni.

A lakások bérbeadásának jogcímei

- 4. § (1)** A lakásokat az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:
- pályázat útján;
 - bérlőkiválasztási (bérlőkijelölési) jog alapján;
 - törvényben előírt bérbeadási kötelezettség végrehajtására;
 - másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség teljesítésére;
 - a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében;
 - lakásgazdálkodási feladat körében;
 - lakáscsere alapján;

¹⁰ Beiktatta a6/2015. (II.27.) ö.r. 2. §-a; hatályos 2015. március 15. napjától

- 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 jogcímek 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)¹¹ Pályázat írható ki szociális bérlet, vagy piaci alapú bérlet vagy költségalapú bérlet létesítésére.
- (3)¹² Pályázat egyebek mellett olyan feltétellel is kiírható, melynek alapján a pályázó
- a) a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére és /vagy felújítására és/vagy komfortfokozatának emelésére, illetőleg
- b) a bérleti díj előre történő megfizetésére tesz ajánlatot.
- (4) A pályázat kiírását megelőzően a Bizottság:
- a) kijelöli a meghirdetendő lakásokat;
- b) meghatározza a bérleti jogviszony 3. § (1) bekezdés szerinti típusát;
- c)¹³ meghatározza a pályázati feltételeket.

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)¹⁴ a lakás bérleti díját;
- e) a bérbeadási feltételeket;
- f) a lakás megtekintésének időpontját;
- g) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- h) az elbírálás, értékelés szempontjait;

¹¹ Módosította a 6/2015. (II.27.) ör. 3. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹² Módosította a 6/2015. (II.27.) ör. 3. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹³ Módosította a 6/2015. (II.27.) ör. 4. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹⁴ Módosította a 6/2015. (II.27.) ör. 5. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

- i) az eredmény közlésének módját és időpontját;
j) az egyéb feltételeket, tájékoztatásokat
k)¹⁵ a fizetendő óvadék összegét.
- (2)¹⁶ A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 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)¹⁷ Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb kettő lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.
- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, a lakásba költözők számát;
b)¹⁸ szociális bérletre történő pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve igazolását arról, hogy megfelel a szociális bérlet feltételeinek;
c) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását.
d)¹⁹ az 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján kiírt pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a vállalásának megfelelő időtartamra vonatkozó bérleti díjat, valamint piaci alapú bérlet esetén a kiírásban meghatározott mértékű óvadékot a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti.
- (6) Azt a pályázatot, amely az (5) bekezdésben megjelöltek 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)²⁰ A pályázat nyerteseinek, és második helyezetteinek a sorszámát a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 5 munkanapra ki kell függeszteni. Az eredmény kifüggesztésével egy időben a nyertes pályázót értesíteni kell. Amennyiben a nyertes pályázó önhibájából a meghatározott határidőn belül a bérleti szerződést nem köti meg, azt a második helyezettel kell megkötni. Ha a bérleti szerződést sem a nyertes pályázó, sem a második helyezett nem köti meg, abban az esetben új pályázatot kell kiírni, vagy a Bizottság dönt a lakás további hasznosításáról.
- (9)²¹ A pályázatot a Bizottság érvénytelennek nyilvánítja, ha érvényes pályázat nem érkezett.
- (10)²² Amennyiben a pályázat az 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján került kiírásra, a Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb 60 nappal meghosszabbíthatja.
- 7. § (1)**²³ A piaci és költségalapú bérletre kiírt pályázaton az vehet részt, aki nem jogosult szociális bérletre.
- (2)²⁴ Több azonos ajánlat esetén pályázati tárgyalás tartható.

¹⁵ Kiegészítette a 6/2015. (II.27.) ö.r. 6. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹⁶ módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 18. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹⁷ módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 18. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

¹⁸ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ö.r. 3.§ (1). bek., hatályos 2014. május 15. napjától

¹⁹ Kiegészítette a 6/2015. (II.27.) ö.r. 7. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

²⁰ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ö.r. 3.§ (2). bek., hatályos 2014. május 15. napjától

²¹ beiktatta a 13/2014. (IV. 25.) ö.r. 3.§ (3). bek., hatályos 2014. május 15. napjától

²² Kiegészítette a 6/2015. (II.27.) ö.r. 8. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

²³ Módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 9. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

²⁴ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ö.r. 4.§., hatályos 2014. május 15. napjától

8. §(1) A szociális bérletre kiírt pályázaton a 3. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.
(2)²⁵

Bérbeadás bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján

9. §²⁶(1) A bérlőkijelölési, illetve a bérlőkiválasztási jognak más szervezet részére - megállapodás alapján - történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a Kt. dönt.
- (2) A bérlőkijelölési, illetve a bérlőkiválasztási jog biztosítása történhet
- a) pénzbeli térítésért, vagy
- b)²⁷ ingyenesen, a rendőrség és a vagyonkezelő szervezet részére.
- (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)²⁸ Bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog jogcímén a Tv. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően lehet szerződést kötni.
- (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

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:

²⁵ hatályon kívül helyezte a 13/2014. (IV. 25.) ö. 5.§., hatályos 2014. május 15. napjától

²⁶ módosította a 45/2012. (XII. 20.) ök, hatályos 2013. január 1. napjától

²⁷ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. . napjától

²⁸ módosította a 6/2015. (II.27.) ö.106. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

- 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 keretében²⁹

- 14. §** (1) Lakásgazdálkodási feladat keretében történik a bérbeadás, ha:
- 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 újrahasznosítható, jó minőségű lakás szabadul fel;
 - 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 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.
- Egyedülálló társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész akkor adható bérbe, ha a teljes lakás kettő szobánál nem nagyobb.
 - 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.
 - 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.
 - 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
- ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza;
 - a bérlőkiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog alapján ilyen bérbeadásra áll fenn az önkormányzatnak kötelezettsége;
 - a rendeletben meghatározott közérdekű célok, feladatok megvalósítása érdekében történik a bérbeadás, és a megszűnt bérleti jogviszony is ilyen jelleggel állt fenn;
 - lakásgazdálkodási feladat körében történik a bérbeadás, és a megszűnt bérleti jogviszony is ilyen jelleggel állt fenn;
 - lakáscsere alapján történik a bérbeadás, és az elcserélt lakásra is ilyen jelleggel állt fenn a bérleti jogviszony;
 - a bérleti szerződés vagy jogszabály a bérleti jogviszony megszűnése esetére az ismételt bérbeadást ilyen jelleggel tette lehetővé;
 - a bérbeadás a TECSASZO Családok Átmeneti Otthona otthonteremtési modellprogramja keretében történik.
- (3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év.

²⁹ Módosította a 6/2015. (II.27.) ö. 11. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

- (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)³⁰ A határozott idő lejártakor, vagy a feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés megszűnésekor a lakás ismételt bérbeadásáról a Bizottság dönt, ha
- a) a bérlőt a (4) bekezdésben rögzített előbérleti jog nem illeti meg,
- b) a megszűnt szerződés piaci vagy költségalapú lakbér fizetését írta elő.”

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)³¹ A (4) bekezdés nem alkalmazható, 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)³² A bérbeadó a bérlő és vele együttlakó gyermeke, valamint a befogadott gyermekének 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

³⁰ Módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 12. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

³¹ Módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 13. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

³² Módosította a 6/2015. (II.27.) ö.r. 14. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

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)³³ Egyszobás 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 laktak, 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 lakáscseréhez

- 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 MEGSZŪNÉSE

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

³³ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ö.r. 6.§, hatályos 2014. május 15. napjától

ügy 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)³⁴ Bérlő halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Tv. 32. §-a alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

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)³⁵
- (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

³⁴ Módosította a 6/2015. (II.27.) ö. 15. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

³⁵ hatályon kívül helyezte a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatálytalan: 2011. VII. 15. napjától

- 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 bérbbe 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 bérbbe 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)**³⁶ A helyiségeket a következő jogcímenek lehet bérbeadni:
- 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.
- (3)³⁷ Helyiséget nem lehet cserehelyiség biztosítási kötelezettséggel bérbeadni.

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 ismételt 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)³⁸ a pályázati biztosíték összegét, amely a helyiség három havi bérleti díj összegénél 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

³⁶ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

³⁷ beiktatta a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

³⁸ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

feltételeket;

g) a versenytárgyalás időpontját és helyét.

(3)³⁹ A pályázatot a Vagyonkezelő Szervezet bonyolítja

a) előkészíti és meghirdeti a pályázatot,

b) feldolgozza a pályázatokat,

c) megállapítja az eredményt,

d) megkötí a bérleti szerződést.

(4)⁴⁰ A pályázat nyertese a legmagasabb ajánlatot tevő.

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

(2)⁴¹ 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 minimum 1000,-Ft/hó 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)⁴² Eredménytelen pályázat esetén, valamint, ha a (3) bekezdés szerint nem jön létre a szerződés, a pályázatot külön döntés nélkül meg kell ismételni. A jelentkező hiányában eredménytelennek nyilvánított pályázat esetén az ismételt pályázati kiírást megelőzően a Vagyonkezelő Szervezet egyszeri alkalommal jogosult a minimális bérbevételi díjat 10%-kal csökkenteni, és az ingatlant annak bérbeadásáig, illetve a végrehajtási idő leteltéig a csökkentett díjon meghirdetni.

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.

³⁹ beiktatta a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁴⁰ beiktatta a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁴¹ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁴² módosította a 13/2014. (IV. 25.) öv. 7.§., hatályos 2014. május 15. napjától

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**⁴³ 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.
- (4)⁴⁴ A társasház közössége, valamint a társasház egyes tulajdonosa(i) részére az épületen belüli bejárattal rendelkező talajszint alatti-, valamint melléklépcsőházból megközelíthető emeleti elhelyezkedésű helyiségeknek a bérbeadása, illetőleg azoknak a bérbeadása, melyek társasház részére történő térítésmentes átadásáról már korábban született tulajdonosi döntés, de a tulajdonjog változás nem került az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre, a Kt. bérleti díjra vonatkozó határozatában szabályozott feltételek mellett lehetséges.”

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

⁴³ a 70/2014. (II. 27.) és a 214/2014. (IX.11.) sz. Kt. döntések a rendelet végén olvashatóak

⁴⁴ módosította a 6/2015. (II.27.) 16. §-a; hatályos 2015. március 15. napjától

- 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)⁴⁵ az új bérlő vállalja, a bérleti szerződés megkötésekor hatályos szabályozás szerinti helyiségbérleti díj egy éves összegének pénzbeli térítésként történő megfizetését,
- c)⁴⁶ az új bérlő vállalja a Kt. helyiségbérleti díjra vonatkozó határozata szerinti bérleti díj megfizetését, valamint az Önkormányzat által előírt egyéb szerződéses feltételeket.

VII. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

- 36. §⁴⁷** 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

⁴⁵ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁴⁶ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁴⁷ módosította a 24/2009. (IX. 28.) ök, hatályos 2009. X. 1. napjától

figyelembe venni.

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

- 36/A. §⁴⁸** (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)⁴⁹ A pénzbeli térítés összege a helyiség övezeti besorolása alapján megállapított egy éves bérleti díjáig terjedhet. Ennél magasabb összegű térítésről önkormányzati érdekből a Képviselő-testület dönthet.

NEGYPEDIK RÉSZ

A LAKÁSOK ÉS A HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

VIII. FEJEZET

A külön szolgáltatás díjára vonatkozó közös szabályok⁵⁰

- 37. §** (1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásukban – meghatározott külön szolgáltatás díját, melyet 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 bérmentéket meghaladó használati díj későbbi időponttól állapítható meg, ezen időponttól kezdve évente a kétszeresére – helyiség esetében négyszeresére – emelhető.
- (4)⁵¹ A jogosulatlan vagy engedély nélküli albérléssel történő bérbeadás esetén annak megszüntetéséig a Vagyonkezelő Szervezet visszamenőleg köteles a fizetett bérleti díj négyszeres mértékével megegyező összegű használati díjat követelni a bérlőtől.

Döntés a bérbeadói hozzájárulásról

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

⁴⁸ beiktatta a 24/2009. (IX. 28.) ök. hatályos 2009. X. 1. napjától

⁴⁹ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

⁵⁰ módosította a 6/2015. (II.27.) ör. 17. §-a; hatályos: 2015. március 15. napjától

⁵¹ beiktatta a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

Törzsvagyongra 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 bére 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)⁵² A lakások és helyiségek tekintetében a Tv. II. és III. fejezetében meghatározott bérbeadói kötelezettségek - külön megbízási szerződés alapján - a Vagyonkezelő Szervezetet terheli.
- (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,

⁵² módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök. hatályos 2011. VII. 15. . napjától

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

(4)⁵³

(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.

43/A. §⁵⁴ (1) Ha a bérbeadó megtekintett állapotban adja át és a bérlő megtekintett állapotban veszi át a lakást, illetve helyiséget, akkor az átadás-átvételt követően komfortfokozat emelésre vagy felújításra a bérbeadó nem kötelezhető.

(2) A bérlő maradandó értéknövekedést, komfortfokozat növelést eredményező beruházásához, vagy a bérbeadó kötelezettségébe tartozó munkák elvégzéséhez a Vagyonkezelő Szervezet javaslata alapján a Bizottság hozzájárulása szükséges.

(3)⁵⁵ A hozzájárulás birtokában a Vagyonkezelő Szervezet köti meg a megállapodást. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a beruházási költségek vagy azok egy részének megtérítése kizárólag bérbeszámítással történhet, melynek mértéke a mindenkor fizetendő bérleti díj 50 %-áig terjedhet.

(4)⁵⁶ Hozzájárulás hiányában az elvégzett beruházás ténye nem vehető figyelembe a bérleti díj megállapítása, csökkentése során, a beruházás költségeinek megtérítését a bérlő nem követelheti a bérbeadótól. A hozzájárulás nélkül végzett átalakítás esetén a bérbeadó felhívására a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(5) Amennyiben a bérlő a bérlemény rossz műszaki állapota miatt bérleti díj kedvezményben részesült és az általa elvégzett beruházás következtében megszűnik a kedvezmény biztosításának az oka, a megállapodásban foglalt összeg jóváírásáig a kedvezménnyel csökkentett bérleti díjat kell fizetnie.

44. § (1)⁵⁷ 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 hatályos rendelkezéseknek megfelelően visszaállítja.

⁵³ hatályon kívül helyezte a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatálytalan: 2011. VII. 15. napjától

⁵⁴ beiktatta a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

⁵⁵ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 9. § (1) bek., hatályos 2014. május 15. napjától

⁵⁶ módosította a 13/2014. (IV. 25.) ör. 9. § (2) bek., hatályos 2014. május 15. napjától

⁵⁷ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

- (2)⁵⁸ 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 bérbeadhatja. A bérleti szerződés feltételeire a bérbeadás időpontjában hatályos rendelkezések 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 meghatározottokról 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

⁵⁸ módosította a 31/2011. (VII. 4.) ök, hatályos 2011. VII. 15. napjától

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.