

38/2007. (X. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

egységes szerkezetben a módosításáról szóló 11/2008.(II.20.), 16/2008(III.14.), 25/2009. (VI.23.), 31/2009. (VII.08.) és a 1/2010. (I .14.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelettel

Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1)¹ A rendelet hatálya a Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra, továbbá azokra - a tulajdonosi döntésre jogosult által kijelölt- nem lakás célú helyiségekre terjed ki, ahol a bérlő vállalja az e rendeletben foglaltak szerint a helyiség lakássá történő átalakítását.

(2) Az önkormányzat költségvetési szervének elhelyezésére szolgáló, épületében lévő, valamint a házkezeléssel megbízott szervének (a továbbiakban: üzemeltetőnek) feladatai ellátásához biztosított - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv, illetve az üzemeltető rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás a költségvetési szervvel, illetve az üzemeltetővel munkaviszonyban álló személy részére való bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás megadásának feltételeit a költségvetési szerv ill. az üzemeltető a Polgármesteri Hivatallal történt egyeztetés után önállóan határozza meg.

Bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. §² Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérbeadói jogok és kötelezettségek a Polgármestert illetik, illetve terhelik, azzal, hogy Képviselőtestület által vagyongazdálkodási megállapodással vagyongazdálkodásba adott ingatlanok tekintetében a bérbeadói jogok gyakorlásáról, továbbá a bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos döntések végrehajtásáról a

¹ Módosította: 16/2008. (III.14.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2008.III. 14-től.

² Módosította: 31/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2009. VII. 8-tól

vagyonkezeléssel megbízott szervezet gondoskodik. A Polgármester (továbbiakban: bérbeadó) feladatkörét a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el. A rendeletben meghatározott esetekben a bérbeadói döntés a Képviselő testület Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottságának vagy a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottságának állásfoglalása alapján hozható, illetve a bérbeadói döntésre a Bizottság jogosult.

II. RÉSZ

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

I. fejezet

A lakásbérlet létrejötte

3. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni.

(3) A bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződést) azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként kijelöl. A bérlőkijelölés során a szerződés megkötésére legalább tíz munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni.

(4) Ha a kijelölt bérlő a szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik. A határidőt mulasztó, kijelölt bérlő igazolási kérelemmel élhet.

A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

4. § (1) A lakásokat:

- a) pályázat alapján szociális bérletként;
 - b) pályázat útján piaci bérletként;
 - c) méltányosságból pályázaton kívül;
 - d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
 - e) törvényben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
 - f) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására - vállalt kötelezettség alapján;
 - g) az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok alapján;
 - h) nyugdíjasházi bérleményként bérlőkijelölés alapján,
 - i) a lakástörvényben meghatározott kényszerbérletek felszámolása keretében;
 - j) az e rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- továbbá
- k) lakáscsere;
 - l) a lakáslétrehozásáról szóló megállapodás;
 - m) házfelügyelői szolgálati lakásként használt lakásokat a munkaviszony idejére a társasház képviselőjének nyilatkozata alapján,
 - n) költségelví bérletként pályázat útján, vagy pályázaton kívül lehet bérbe adni,
 - o) önkormányzati érdekből egyéb módon,
 - p) rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások bérbeadása.

(2) A Képviselő-testület az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatának figyelembevételével minden évben meghatározza, hogy az adott évben az üres és a várhatóan

megüresedő lakások közül az (1) bek. a)-c), illetve e)-p) pontjaiban meghatározott egyes bérbeadási jogcímek alapján bérbeadásra milyen arányban kerülhet sor.

II. fejezet

Pályázat szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadásra

5. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak, aki megfelel a 7.§-ban foglalt szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek feltéve, hogy vele szemben nem áll fenn e rendeletben meghatározott kizáró ok.

(2) Nem létesíthető pályázat alapján szociális bérlet azzal, aki:

- a) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig a 18. életévét még nem töltötte be, kivéve ha házasságkötéssel nagykorúvá vált,
- b) pályázatában valótlan adatot közöl,
- c) a már meglévő bérleményére 6 hónapot meghaladó lakbér tartozása áll fenn,
- d) bármilyen beköltözhető lakás vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója lakás bérleti, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik,

(3) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazása során beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személy haszonélvezeti joga nem áll fenn.

(4) A pályázat elbírálása során előnyben részesíthető az a pályázó, aki

- a) legalább 1 éves V. kerületi állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik, és
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő, vagy
- c) a családban három, vagy több gyermeket nevelnek, vagy
- d) egyedülálló nyugdíjas, vagy
- e) munkanélküli.

6. § (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény mértékét a rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

(2) A lakásigény mértékének a megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

(3) A (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltak alól az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság egyedi elbírálás alapján az együttlakó személyek egészségi állapotára, valamint foglalkozására tekintettel méltányosságból eltérhet, legfeljebb másfél szobával.

Szociális bérlakás bérbeadásának szociális, jövedelmi és vagyoni feltételei

7. § (1) Szociális bérletű lakás bérbeadásához az alábbi szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek együttes fennállása szükséges:

- a) a kérelmező vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása és
- b) a kérelmező és az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg családban élő esetében az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a háromszorosát, egyedülálló esetében a három és fészeresét és
- c) a kérelmező és az együttköltöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke családban élő esetében a mindenkori öregségi

nyugdíj legkisebb összegének 350-szeresét, egyedülálló kérelmező esetében 300-szorosát meghaladja.

(2) Egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslata alapján a Polgármester döntése alapján, a kérelmező igényjogosultsága abban az esetben is megállapítható, ha jövedelme 10 %-al meghaladja az (1) bekezdés b.) pontjában szabályozott jövedelmi értékhatár mértékét.

(3) Egyedi méltányosságra okot adó körülménynek minősül:

- a) a kérelmező gyermekét egyedül neveli,
- b) kérelmező és családja az egészségügyi hatóság szakvéleménye alapján egészségre ártalmas lakásban lakik,
- c) a kérelmező családjában tartósan beteg személyről gondoskodik,
- d) a kérelmező családjában három, vagy több gyermeket nevel,
- e) a kérelmező egyedülálló nyugdíjas
- f) a kérelmező tartósan munkanélküli.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazása során beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személy használati, haszonélvezeti joga nem áll fenn.

Szociális pályázati eljárás

8. § (1) A pályázat üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakást használó személy írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(2) A pályázatot a pályázat benyújtásának határidejét megelőzően 30 nappal az Önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni, s a Belváros-Lipótvárosban terjesztett helyi lapban is közzé kell tenni.

(3) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekintse.

9. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges, a helyreállítás becsült költségét,

b) a lakásra megállapított bérleti díjat,

c) a bérbeadási feltételeket,

d) a lakás megtekintésének időpontját,

e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,

f) az eredmény közzétételének módját és időpontját.

(2) A pályázatot a rendelet 1. számú függelékében meghatározott nyomtatványon kell benyújtani.

(3) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb öt lakás bérbevitelére nyújthat be pályázatot.

10. § (1) A pályázatokat a hatályos jogszabályok keretei között a Polgármesteri Hivatal értékeli. A benyújtott és érvényes pályázatokat az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára a Polgármester bírálja el és dönt a nyertes pályázó személyéről a pályázati kiírásban foglaltak alapján

(2) Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát követően a Polgármester a pályázatot elnyerő mellett, meghatározza azt a sorrendben következő pályázót, akivel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes visszalépése, vagy kiesése esetén.

(3) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles igazolni a szociális bérletre való jogosultságot. Nem kell igazolni azokat az adatokat, amelyek a Polgármesteri Hivatalnál jogszabály alapján vezetett nyilvántartásokban megtalálhatóak. A 3. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés megkötésére vonatkozó határidő a jogosultság igazolásának napján kezdődhet.

(4) Ha a pályázatot elnyerő jogosultságát az előírt határidőben nem igazolja, a sorrendben következő pályázót kell felhívni a szociális bérletre való jogosultság igazolására. Az eljárásra a (3) bekezdésben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A szociális alapon történő lakásbérleti pályázatok elbírálása során előnyben részesül az a pályázó, aki a pályázat elbírálását megelőző időszakban a lakásbérlet szabályai vonatkozásában jogkövető magatartást tanúsított.

III. fejezet

A piaci alapon történő lakásbérbeadás pályázati eljárásának rendje

11. § (1) Piaci alapú lakásbérbeadás elsősorban nyilvános pályázat (továbbiakban: pályázat) útján történhet. Pályázat üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakásban lakó bérlő írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(2) A pályázatot a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatát követően a Polgármester írja ki, és a Hivatal bonyolítja le.

(3) Kétszeri eredménytelen pályázat után a piaci alapú lakások bérbeadásáról a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester dönt.

(4) A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester döntése alapján a piaci lakbér fizetésnek előírása mellett az 4.§ (1) bekezdés c.)-g.) és i)-j) pontjaiban meghatározott jogcímeken pályázaton kívül is bérbe adható lakás.

12. § (1) A pályázat meghirdetése az önkormányzat hivatalos lapjában, internetes honlapján, City Tv-ben és az Önkormányzat hirdetőtábláján, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján kifüggesztéssel történik. A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekinthesse.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges, a helyreállítás becsült költségét,

b) a lakásra megállapított bérleti díjat,

c) a bérbeadási feltételeket,

d) a lakás megtekintésének időpontját,

e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,

f) az eredmény közlésének módját és időpontját,

g) ajánlati kötöttség tartalmát,

h) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,

i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatok eredménytelennek minősítése és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,

j) a pályázati biztosítékok megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját.

(3) Amennyiben a pályázat a hirdetményben rövidített szöveggel jelenik meg utalni kell arra, hogy a teljes szöveg kitől vehető át.

(4) Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati felhívásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele, azaz a pályázat meghirdetése és az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontok között legalább 30 nap különbség legyen.

(5) A kiíró pályázati felhívás visszavonását az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig teheti meg. A felhívás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

(6) A kiíró a felhívásban valamennyi ajánlattevőnek egyenlő esélyt köteles biztosítani.

A pályázati biztosíték (bánap pénz) és a pályázati ajánlat

13. § (1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető. az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.

(2) A pályázati biztosíték (bánapénz) a pályázatban meghirdetett egy havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó által fizetendő bérleti díjba beszámít.

(3) A biztosíték visszajár:

- a pályázati felhívás visszavonásától,
- az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától,
- az ajánlatok elbírálásától számított 15 napon belül.

(4) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, valamint akkor sem, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kööttség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

14. §(1) A piaci alapú bérbeadásra kiírt nyilvános pályázaton bárki részt vehet, aki vállalja és megfelel a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

(2) Az ajánlatot zártan, a pályázóra utaló jelzés nélküli borítékban legalább 5 példányban kell benyújtani és fel kell tüntetni rajta az adott pályázatra utaló jelzést. Egy példányt minden oldalon eredetiben, magánszemélyek eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva kell az ajánlatok benyújtására nyitva álló időpontig és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, személyesen vagy meghatalmazottja útján beadni.

(3) Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig kötve marad, kivéve, ha a kiíró ezt megelőzően valamelyik más ajánlattevővel szerződést köt, vagy közli, hogy egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.

(4) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát, így különösen:

- a) a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására,
- b) az ellenszolgáltatás és óvadék fizetésének teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalását.

(5) Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy megbízottja rendelkezésére bocsátotta.

(6) Egy pályázó azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb három lakás bérbevitelére nyújthat be pályázatot és egy pályázónak a meghirdetett lakások közül csak egy adható bérbe.

(7) Új szerződéssel nem lehet bérbe adni a lakást annak, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó feladattal megbízott vagyongazdálkodóval szemben bármilyen lejárt adó- vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj tartozása van, illetve új szerződéssel nem lehet bérbe adni lakást annak, aki az Önkormányzat tulajdonában lévő bármelyik lakást, bármilyen okból önkényesen elfoglalta, továbbá új szerződéssel nem lehet bérbe adni lakást olyan személynek, szervezetnek, akinek az Önkormányzat a Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott okból mondta fel a bérleti szerződését.

A pályázatok felbontása, pályázatok elbírálása

15.§(1) A beérkező pályázatot a polgármester által, a pályázati kiírásban meghatározott személy veszi át. A pályázatok beérkezése során az átvéő az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét. Az ajánlati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni.

(2) A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidő lejártát követően nyilvánosan történhet az érintettek meghívásával.

A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben szerepeltetni kell:

a) a bontás helyét, idejét, a bontásnál jelen lévő személyek nevét, és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt a pályázatok bontásánál,

b) a pályázat tárgyát, a pályázati felhívás közzétételének időpontjait és helyét, a pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt, a beérkezett ajánlatok számát, továbbá azt, hogy melyek érkeztek be határidőben és melyek nem, az ajánlatok bírálati sorszámmát és darabszámmát,

c) a pályázatok felbontásának és ismertetésének rövid leírását, a jelenlévők hozzászólásainak, észrevételeinek rövid ismertetését,

d) minden egyéb olyan információt, amelyet a bontásnál jelenlévők szükségesnek tartanak rögzíteni.

A jegyzőkönyvhöz kell csatolni a pályázat során beérkezett valamennyi ajánlatot és iratot egy-egy példányban, valamint a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató egy eredeti példányát.

(3) A benyújtott és érvényes pályázatokat a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester bírálja el és dönt a nyertes pályázó személyéről a pályázati kiírásban foglaltak alapján.

16. §(1) A pályázat során - a pályázati kiírásban foglaltaktól függően - az ajánlattevőnek:

a) az önkormányzat lakásainak lakbérért szabályozó rendeletben az adott lakásra meghatározott havi lakbér több hónapra - ha a pályázati kiírás mást nem tartalmaz, legalább 6 hónapra - előre, egy összegben történő megfizetésére kell ajánlatot tennie, s ebben az esetben azzal kell szerződést kötni, aki legtöbb hónapra előre, egy összegben történő lakbérfizetést vállal, vagy

b) vállalnia kell, hogy a bérleti jog elnyerése esetén az önkormányzat rendeletében az adott lakásra meghatározott lakbér mértéknek a pályázati kiírásban meghatározott %-al növelt összegét megfizeti, s ebben az esetben a nyertessel megkötött bérleti szerződés tartalmazza, hogy a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó gondoskodik a lakásberendezések szükség szerinti javításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(2) Eredménytelen a pályázat, ha egyetlen ajánlat sem éri el a meghirdetett összeget, vagy a pályázó a pályázati kiírásban és a 16. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeket nem vállalja vagy a pályázatot elnyert, illetve a 18. § (1) bekezdés szerinti pályázó 30 napon belül nem köt szerződést.

A pályázati ajánlatok érvénytelensége

17.§ Az ajánlatok felbontása után az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság véleményezését követően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság határozatában mondja ki, mely egyedi ajánlatok érvénytelenek.

Érvénytelen az ajánlat, ha :

a.) az ajánlat nem felel meg a kiírás feltételeinek, különös tekintettel az induló ár illetve a 16. § (1) bekezdésében foglaltak elfogadására,

b.) az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,

c.) a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére,

d.) olyan ajánlattevő nyújtotta be, amelyik nem jogosult részt venni a pályázaton.

Az érvénytelen ajánlatot tevők a pályázat további szakaszában nem vehetnek részt.

A szerződéskötés

18. § (1) A pályázatot elnyert ajánlattevővel az ajánlat elfogadásától számított 30 napon belül szerződést kell kötni. A szerződéskötési határidőnek a pályázatot elnyerő részéről történő elmulasztása esetén a szerződést a következő legjobbnak ítélt ajánlattevővel lehet megkötni, amennyiben ez az ajánlat is megfelel a pályázati kiírás feltételeinek. Ha a szerződés ebben az esetben sem jön létre, az adott önkormányzati vagyon tekintetében új pályázatot kell kiírni, egyéb esetben a harmadik legjobb ajánlattevővel lehet szerződést kötni.

(2) A pályázót ki kell zárni az új pályázatból, amennyiben arra a hibájából meghiúsult szerződéskötés miatt kerül sor.

IV. fejezet

Bérbeadás méltányosságból pályázaton kívül

19. § (1) Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát figyelembe véve a Polgármester dönt a pályázaton kívül méltányosságból a lakásigény mértékét meg nem haladó lakásbérbeadásról.

(2) Bérlőül az a személy jelölhető ki, aki szociális bérletre a 7.§ alapján jogosult, körülményei halmozottan hátrányosak.

(3) Egyedi méltányossági kérelem elbírálása során előnyben részesíthető az a kérelmező, aki a 5.§ (4) bekezdésében felsoroltak körébe tartozik.

(4) Szociális bérlakás pályázaton kívül, méltányosságból nem adható bérbe annak aki, a kérelme benyújtását megelőző 5 éven belül:

a.) önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott vagy

b.) lakását a magánforgalomban kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélte vagy

c.) beköltözhető ingatlanát elidegenítette.

(5) A jóváhagyott szociális lakás bérbevételére jogosult igénylőkről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet. Az igényjogosultak részére legfeljebb három lakás megtekintését biztosítja a Hivatal. Amennyiben a jogosult a három felajánlott lakás egyikét sem fogadja el, abban az esetben az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát figyelembe véve a Polgármester dönt az igényjogosultság további fenntartásáról.

20.§ Indokolt esetben az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság véleményezésére és a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester dönt a versenytárgyaláson kívül, méltányosságból bérbe adható piaci és költségelvű önkormányzati bérlakásról.

V. fejezet

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján

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

(2) 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 és a bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit megtéríteni.

22.§ Azon társasházak esetében, ahol az önkormányzati tulajdon minoritásba van, de a ház kezeléséhez szükséges házfelügyelői szolgálati lakás fenntartása, az üresen álló önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati lakásra vonatkozóan, bérleti szerződést - munkaviszonya fennállásának időtartamára - azzal a személlyel kell megkötni, akivel a társasház a közgyűlés határozatának értelmében a házfelügyelői teendők ellátására munkaszerződést köt.

VI. fejezet

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

23.§ A Ltv. 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy elhelyezésére igényt tartó személlyel szembeni önkormányzati kötelezettségnek - a teljesítés időpontját illetően - a Képviselő-testületnek a 4. § (2) bekezdése alapján kialakított állásfoglalása szerint kell eleget tenni.

24.§ (1) A 23. § említett rendelkezéseken, illetve jogerős bírósági határozatokon alapuló önkormányzati 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 a rendelet alapján megilletné.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt pénzbeli térítés számításánál az egyébként bérbeadandó lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az önkormányzat tulajdonában lévő, átlagos adottságú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásában átlagos adottságúnak kell tekinteni azt a lakást, amely közepes műszaki állapotú és beköltözhető állapotban van.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

25.§ Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult - a bérlő halálától számított 60 napon belül - kérheti e jogának elismerését a bérbeadótól. A határidő elmulasztása esetén a jogosultat egy alkalommal írásban fel kell hívni, hogy kérje jogosultságának elismerését. A felhívás eredménytelensége vagy a jogosultság megtagadása esetén intézkedni kell a lakás kiürítése iránt.

VII. fejezet

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

26.§ (1) Másik lakást kell bérbeadni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki - a rendelet hatálybalépését követően - a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

a) a bérlő halálát megelőző öt év óta állandó jelleggel állandó vagy ideiglenes bejelentéssel a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek, illetve a bérlő házastársának a testvére, továbbá a bérlő élettársa, vagy

b) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájáruláskor erre kötelezettséget vállalt.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában említettek a bérlő halála esetén akkor igényelhetik másik lakás bérbeadását, ha a rendelet hatálybalépésekor már állandó jelleggel a lakásban laknak, s ezt a Polgármesteri Hivatalnál igazolják.

(3) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha

a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban,

b) a visszamaradt személy - kiskorú esetében szülője - az 5. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott bármely jogcímen lakással rendelkezik.

(4) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a lakásban velem lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személynek a részére biztosított lakásba történő állandó jellegű befogadását.

(5) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen is csak egy másik lakást lehet bérbeadni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszonyban kell bérbeadni.

(6) Másik lakásként legfeljebb olyan lakást lehet bérbeadni, amelyre a jogosult - a szociális bérletre vonatkozó pályázat alapján - a 6. § (1) bekezdésének alkalmazásával igényt tarthatna. A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal állandó jelleggel együttlakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók.

(7) Ha az a lakás, amelyben az (1) bekezdésben meghatározott személy lakik, a (6) bekezdés alapján megállapítható lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére a (3)-(5) bekezdés alkalmazásával az általa használt lakás is bérbeadható. Az ilyen bérbeadás jogcíme a rendelet alkalmazása szempontjából: az Önkormányzat másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettsége.

(8) A másik lakás bérbevételére 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.

27.§ (1) Akit a bíróság a házasság felbontása esetén saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett az önkormányzati lakás elhagyására, részére legfeljebb 1 szobás komfort nélküli lakást lehet bérbe adni. Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság állásfoglalása alapján egynél magasabb szobaszámú és magasabb komfortfokozatú lakás is bérbe adható. Két szobásnál nagyobb lakás bérbeadásáról azonban csak a Képviselő-testület dönthet.

(2) Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat vagy jogelődje javára, intézeti elhelyezésének megszűnésekor legalább egyszobás, komfort nélküli lakást lehet bérbeadni.

(3) A kijelölt bérlőnek vállalnia kell a lakásra megállapított lakbér megfizetését.

VIII. fejezet

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

28.§ (1) Lakásgazdálkodási feladat keretében az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság állásfoglalása alapján a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező önkormányzati lakás bérlője részére, kérésére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakás is bérbe adható. A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő vállalja az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról szóló BLÖ rendeletben foglalt jövedelmi viszonyokhoz igazodó lakbér megfizetését.

(2) A lakásgazdálkodási feladat keretében felhasználható, bérlő által felajánlott lakásokról a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.

(3) A lakáscsere jogosultak elhelyezésénél a 19.§ (4) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

29.§ (1) A 28. § alapján kijelölt bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás lakbérének megfizetését.

(2) A 28. § (1) bekezdése alapján a bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbözet 50%-a illeti, amennyiben a felajánlott lakás értéke meghaladja az elfogadott lakás forgalmi értékét.

30.§ Más fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás, a kerület lakásgazdálkodásába a rendeletben meghatározott egyéb feltételek (pl. értékkülönbözet, óvadék stb.) alkalmazásával, abban az esetben vonható be, ha a bérlő által felajánlott lakásra a tulajdonos más fővárosi kerület önkormányzata, önkormányzatunk részére a bérlő kiválasztási jogot, írásos nyilatkozatával biztosítja.

IX. fejezet

Nyugdíjas bérlemény bérbeadása

31.§ (1) Nyugdíjasházi bérlakás bérlőjéül - a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkijelölési jog esetét kivéve - kizárólag az önmaga ellátására képes nyugdíjas személy, illetőleg személyek (továbbiakban személy) jelölhetők aki:

a) Budapest közigazgatási területén lévő megfelelő legalább 1 szoba, komfortos, igény és tehermentes lakás tulajdonjogát vagy önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát ajánlja fel cserébe, illetőleg

b) a bérleti jog ellenértékeként a bérlőkiválasztással egyidőben 3,7 millió Ft összegű készpénzbefizetés teljesítését vállalja. A bérleti jog ellenértékét a Képviselő-testület évente egy alkalommal a KSH által közzétett inflációs ráta értékével módosíthatja. A 3,7 millió Ft pénzbeli térítés összegét az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára, a Polgármester egyedi méltányosság alapján, a VII. emelet vonatkozásában, legfeljebb 50 %-ig mérsékelheti. A módosítást megelőzően elhelyezést nyert bérlők tekintetében e változás pénzbeli visszatérítés igényét nem alapozza meg.

(2)³ Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára a Polgármester különös méltányosságból engedélyezheti a VII. emelet vonatkozásában 50 %-ra mérsékelt pénzbeli térítés összegének részletekben történő megfizetését. A részletfizetés engedélyezésének feltétele, hogy a kérelmező vállalja az általa fizetendő pénzbeli térítés 25 %-nak egyösszegben történő megfizetését. A részletfizetés időtartama: maximum 5 év.

(3)⁴A nyugdíjasházi elhelyezés iránti kérelmeket a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában, az ott beszerezhető formanyomtatványon, az abban előírt mellékletek csatolásával lehet benyújtani.

³ Beiktatta: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2008. II.20-tól

⁴ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

(4)⁵ A nyugdíjsházi elhelyezések iránti kérelmekről és a kérelmek teljesítésének sorrendjéről méltánylást érdemlő egyedi körülmények és lakásgazdálkodási szempontok alapján az a Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára a Polgármester dönt.

(5)⁶ A nyugdíjsházi elhelyezés szempontjából megfelelően azon önkormányzati tulajdonú bérlakás illetve magántulajdonban álló lakás tekinthető, amely bérleti jogának illetve tulajdonjogának forgalmi értéke - az önkormányzat által megrendelt értékbecslés szerint eléri vagy meghaladja a 3,7 millió Ft-ot. Ezen összeghatárt meghaladó értékű bérleti, - illetve tulajdonjog felajánlásának elfogadása esetén a 3,7 millió Ft-ot meghaladó érték a nyugdíjsházi elhelyezésben részesülőt pénzbeli térítésként megilleti. Megfelelőnek tekinthető a cserére felajánlott lakás a Képviselő-testület egyedi méltányossági döntése alapján abban az esetben is, ha bérleti illetve tulajdonjogának forgalmi értéke a 3,7 millió Ft-ot nem éri el, de annak bérlője illetve tulajdonosa a felmerülő értékkülönböt az önkormányzat részére egyösszegben megtéríti.

(6)⁷ Amennyiben a nyugdíjsházi elhelyezés ellenében más fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogát ajánlják fel, be kell szerezni a tulajdonos önkormányzat azon írásbeli nyilatkozatát, miszerint a tulajdonában lévő megüresedő lakásra vonatkozóan önkormányzatunk részére egyszeres bérlőkiválasztási jogot biztosít.

(7)⁸ A nyugdíjsházban lévő lakásra vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra szóló.

(8)⁹ A nyugdíjsházban lévő lakásbérleti joga az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság döntése alapján cserélhető. Amennyiben bérlőkijelölési joggal a Fővárosi Önkormányzat rendelkezik és nem ad át egyszeri bérlőkijelölési jogot a kerületi önkormányzatnak, akkor az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát figyelembe véve a Polgármester egyedi döntés alapján mérsékelheti ezt a bekerülési költséget.

(9)¹⁰ A nyugdíjsházban lévő lakásba bérlő házastársán vagy élettársán kívül más személyt nem fogadhat be, és a lakást albérletbe nem adhatja.

(10)¹¹ A nyugdíjsházban lévő lakásra:

a) az élettárs -a bérlő halála esetén - a lakásbérleti jogviszonyt nem folytathatja,

b) az élettárs bérlőtársi jogviszonyt a bérlő kérelmére sem létesíthet,

c) az a) és b) pontban foglaltaktól az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság egyedi döntéssel méltányosságból eltérhet.

(11)¹² Az (1) bekezdésben meghatározottak a nyugdíjsházi lakásra vonatkozó bérleti jogviszony létrejöttének feltételei, így teljesítésük a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a közös megegyezéssel történő megszüntetést kivéve a volt bérlő illetve esetleges örökösei részére vagyoni igényt nem alapoz meg.

(12)¹³ Amennyiben az önkormányzat bérlőkijelölés alapján bérlővé vált személy bérleti jogviszonyát másik lakás biztosítása illetve pénzbeli térítés ellenében felmondással vagy közös megegyezéssel meg kívánja szüntetni, úgy részére:

a) amennyiben a bérleti jog a lakás cserére történő felajánlása ellenében jutott a nyugdíjsházi bérleti jogviszonyhoz, úgy az általa biztosított lakás (4) bekezdésben foglalt esetleges térítéssel módosított értékének megfelelő lakás a kerület lakásgazdálkodási helyzetétől függően soron kívül bérbeadható, illetve

b) amennyiben a bérleti jog ellenértékének készpénzzel történő kifizetése mellett jutott illetve jutottak a nyugdíjsházi bérleti jogviszonyhoz, úgy az általa illetve általuk ténylegesen fizetett térítés

⁵ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

⁶ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

⁷ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

⁸ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

⁹ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹⁰ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹¹ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹² Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹³ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

visszafizetésére tarthat illetve tarthatnak igényt a nyugdíjasházi bérlemény igény és tehermentes leadása ellenében.

(13)¹⁴ A bérlő a (11) bek. a) pontjában foglalt elhelyezési jogosultsága helyett pénzbeli térítésre is igényt tarthat. A pénzbeli térítés összege a részére a (11) bek. a) pontja alapján bérbeadható lakás bérleti jogának értéke.

(14)¹⁵ A készpénz befizetőktől befolyt összeg a nyugdíjasházi ellátásra elkülönítve kerüljön felhasználásra.

X. fejezet

Bérbeadás kényszerbérlet felszámolása keretében

32.§ (1) Kényszerbérlet esetén a bérlő részére a Képviselő-testület 4.§ (2) bekezdésben meghatározott állásfoglalása alapján- a kényszerbérlő vagy a bérbeadó kezdeményezésére - lehet lakást bérbevitelre felajánlani.

(2) Ha a kényszerbérlő kéri, lakás bérbeadása helyett az általa eddig lakott lakás beköltözhető forgalmi értéke ötven százalékának megfelelő összeg fizethető.

XI. fejezet

Bérbeadás közérdekű célú feladatok megvalósítása érdekében

33.§ (1)¹⁶ Az e rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni a bérbeadáskor, ha a bérbeadó:

- a) az önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőt,
- b) az önkormányzat költségvetési szerve által foglalkoztatott közalkalmazottat,
- c) a Budapesti Rendőr-főkapitányság V. kerületi Rendőrkapitánysága közrendvédelmi állományába tartozó személyt,
- d) megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás tulajdonosát, vagy bérlőjét helyezi el,
- e) Képviselő-testület határozata alapján közérdekű célból kiürítendő lakás bérlőjét kártalanítja.

(2) Az 1 naptári évben az (1) bekezdés a), b), c) pontjaiban jelölt célokra felhasználható lakások (közszolgálati célú bérlakások) számát az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslata alapján állapítja meg a Képviselő-testület.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakáskeret felhasználására a munkáltatók tesznek javaslatot a bérbeadónak.

(4) A közszolgálati célú lakásra érvényesen azt a dolgozót lehet bérlőnek kijelölni, aki:

- a) nem rendelkezik a Főváros területén lakásbérlettel, bérlőtársi jogvisonnyal illetőleg haszonélvezetében, tulajdonában lakóingatlan nem áll és
- b) a bérbeadni kívánt lakás bérleti díjának megfizetését vállalja, és
- c) a munkáltatónál határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban áll.

(5) A közszolgálati célú lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára történhet.

(6) Ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének munkaviszonya nem a munkáltató érdekkörében felmerülő ok folytán szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a munkaviszony megszűnését követő 15 napon belül kiüríteni. Ha a munkaviszony megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, úgy a lakás bérleti jogát a bérlő részére határozott időre további 1 évre biztosítani kell. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési igény nélkül 15 napon belül el kell hagynia a lakást.

¹⁴ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹⁵ Számozását módosította: 11/2008. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. §.

¹⁶ Módosította: 1/2010. (I.14.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2010. I. 14-től.

(7) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt benyújtott méltányossági kérelem elbírálása során, illetőleg a munkaviszony nyugdíjazás miatt történő megszűnése esetén az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság a lakás határozatlan idejű bérbeadásáról dönthet.

34.§ (1) Akinek bérlakását az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján, közérdekű célból ki kell üríteni, megfelelő másik lakásra tarthat igényt.

(2) Az (1) bekezdésben jelölt esetben a bérlő részére:

a) azonos szobaszámú, de magasabb komfortfokozatú lakás alapterülettől függetlenül,

b) bérbevételi ajánlattal rendelkező bérlő esetén a lakásigény mértékéig, továbbá fél szobával nagyobb szobaszámú azonos, vagy magasabb komfortfokozatú lakás csak a kiürítendő lakásnál legfeljebb 5 nm-rel nagyobb alapterület esetén biztosítható,

c) amennyiben a kiürítendő lakás két vagy annál nagyobb szobaszámú, helyette a kártalanításra jogosult, valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozója részére - kérelmükre - két lakás is bérbeadható, melyeknek együttes szobaszáma azonban nem haladja meg a kiürítendő lakás szobaszámát.

(3)¹⁷ Amennyiben az (1) bekezdésben jelölt esetben a bérlő nem tart igényt másik lakás bérbeadására, úgy részére pénzbeli térítésként a kiürítendő lakás üres forgalmi értékének legfeljebb 100 %-a fizethető meg. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodást közjegyzői okiratba kell foglalni. A pénzbeli térítés teljes összege a megállapodás aláírásával egyidőben kerül kifizetésre.

(4)¹⁸ Amennyiben a bérlő a kiürítendő lakásnál alacsonyabb értékű cserelakást fogad el, úgy részére pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás üres forgalmi értéke különbségének az 50%-a fizethető ki.

(5) Az (1) bekezdésben megjelölt esetben a cseréből adódó terheket - a lakbéren kívül - az önkormányzat megtéríti.

35.§ Az üzemeltetőnek feladatai ellátásához biztosított - a rendelet hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő - lakásban lakó azon jogcím nélküli lakáshasználó részére, akit saját elhelyezési kötelezettség nem terhel, az általa használt lakás határozatlan időre bérbeadható.

XII. fejezet

Költségelvű lakások bérbeadása

36.§ (1) A pályázat alapján központi költségvetési előirányzatból juttatott támogatás felhasználásával létesített vagy e támogatás felhasználásával más módon az Önkormányzat tulajdonába került lakás - ideértve a támogatás felhasználásával kialakított lakást is - költségelvű lakbér fizetési kötelezettség előírása mellett bérbé adható lakásnak minősül.

(2) Költségelvű lakbér fizetésnek előírása mellett lakást elsősorban nyilvános pályázat alapján lehet bérbé adni.

(3) A pályázatot a pályázati feltételek és elbírálási szempontok pontos meghatározásával a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatát követően a Polgármester írja ki, és a Hivatal bonyolítja le.

(4) Kétszeri eredménytelen pályázat után a költségelvű lakbérfizetésnek előírása mellett történő bérbeadásáról a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester dönt.

(5) A költségelvű lakásbérbeadások nyilvános pályáztatási eljárási rendjére a piaci alapú lakásbérbeadás pályáztatási eljárásának szabályait kell alkalmazni a 36.§ (6) (7) (8) bekezdéseiben megfogalmazott eltérésekkel.

(6) A költségelvű lakásbérbeadásra kiírt nyilvános pályázaton minden olyan nagykorú természetes személy részt vehet, aki vállalja és megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek.

(7) A pályázat során - a pályázati kiírásban foglaltaktól függően - az ajánlattevőnek:

¹⁷ Módosította: 25/2009.(VI.23.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2009. VI. 23-tól.

¹⁸ Módosította: 25/2009.(VI.23.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2009. VI. 23-tól.

a) az önkormányzati lakások lakbérének meghatározásának feltételeit szabályozó rendelet alapján az adott lakásra a pályázati kiírásban meghatározott havi lakbér 3 hónapra előre, egy összegben kell megfizetni vagy

b) vállalnia kell, hogy a bérleti jog elnyerése esetén az önkormányzat rendeletében az adott lakásra meghatározott lakbér mértéknek a pályázati kiírásban meghatározott %-al növelt összegét megfizeti, s ebben az esetben a nyertessel megkötött bérleti szerződés tartalmazza, hogy a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó gondoskodik a lakásberendezések szükség szerinti javításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(8) A pályázat elbírálása során előnybe részesíthető a pályázati felhívásban foglaltak alapján az, aki

a) az önkormányzattól bérelt lakása bérleti jogviszonyát, a bérbeadóval való közös megegyezéssel - a költségelví lakbérfizetésnek előírása mellett bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg - megszünteti vagy,

b) 35. életévét még nem töltötte be a pályázó vagy annak házastársa (élettársa) vagy

c) az önkormányzat közigazgatási területén élő lakosság számára közvetlenül közszolgáltatást végző szervezettel áll szolgálati (vagy köztisztviselői-, közalkalmazotti-, -munka-) jogviszonyban vagy akivel a szervezet kíván ilyen jogviszonyt létesíteni vagy

d) gyermekét egyedül nevelő szülő vagy

e) legalább 1 éves V. kerületi állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik vagy,

f) aki szociális lakás igénybevételére jogosult.

(9) A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester döntése alapján költségelví lakbér fizetésnek előírása mellett az 4.§ (1) bekezdés c.)-g.) és i)-j) pontjaiban meghatározott jogcímeiken pályázaton kívül is bérbe adható lakás.

Rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások bérbeadása

37.§ (1) Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság véleményezése alapján, a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatát követően a Polgármester dönt a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások bérbeadásáról.

(2)¹⁹ A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő vállalja saját költségén a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül a lakás rendeltetésszerű használatba hozatalát.

(3) A (2) bekezdésben rögzített bérlői kötelezettség teljesítésének biztosítékait a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság döntése alapján a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(4) A lakás akkor rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha:

a) engedélyköteles felújítási munkálatok tekintetében a munkálatok vonatkozásában a használatbavételi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált,

b) nem engedélyköteles felújítási munkálatok esetében a Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. a felújítás műszaki átvételét és egyben az elvégzett munkálatok értékét is igazolja

(5) A jelen §.-ban szabályozott bérbeadás esetében a bérbeadás határozatlan időre szól.

(6) A lakás bérleti díját a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyait figyelembe véve az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról szóló B-LÖ. rendelet alapján kell megállapítani, azzal a kivétellel, hogy a bérlet első évében a bérleti díj a lakás közös költségének megfelelő összeg.

(7) Amennyiben a bérlő nem kívánja a lakást megvásárolni, a bérlő által elvégzett felújítási munka értéke, Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. igazolása alapján bérbeszámítás útján érvényesíthető.

III. RÉSZ

¹⁹ Módosította: 1/2010. (I.14.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2010. I. 14-től.

BÉRBEADÁS FELTÉTELEI

38. § (1) Önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérbeadás során az 4. § (1) bekezdés *b), d), i), és j), k), l) és m), n), o), p)* pontjában foglaltak kivételével a 1. számú mellékletben meghatározott lakásigény mértékét kell alkalmazni.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen rendelkezést a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

39. § (1) Azok a megüresedett önkormányzati lakások, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók a lakásállományból kivonhatók és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként hasznosíthatók.

(2) A lakás teljes egészében nem lakás céljára (1) bekezdésben foglaltakon túl csak a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság engedélyével adható bérbe. A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság az illetékes szakhatóságok javaslata alapján járul hozzá közérdekű hasznosítási célra (pl: múzeum, szociális, egészségügyi ellátás stb.) a lakás nem lakás célú ideiglenes hasznosításához. Az engedély meghatározott időre és tevékenységre szólhat.

(3) Az (2) bekezdésben foglaltakon kívül a teljes lakást nem lehet nem lakás céljára bérbeadni.

(4) A lakás egy részét az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet nem lakás céljára bérbeadni:

a) a bérlő a saját jogán kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,

b) a bérlő természetes személy,

c) bérlőtársak esetében a bérlőtárs, társbérlet esetén pedig a társbérlő a lakás egy részének más célra történő használatához írásban hozzájárul,

d) a bérlő vállalja, hogy a lakás egy részének nem lakás céljára engedéllyel történő használata esetén az érintett alapterület után helyiségekre vonatkozó bérleti díjat megfizeti.

40. § (1) Ha a rendelet hatálybalépésekor illetve azt követően bérbeadói engedély nélkül a lakás egészét nem lakás célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(2) A lakás más célra történő bérbeadása, illetve más célra történő használatához való hozzájárulás esetén a bérlőt fel kell hívni, hogy a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek a rendelkezésre állnak és a bérleti szerződés módosítása megtörtént.

41. § (1) A nem lakás céljára bérbe adott helyiségcsoportot, a bérleti jogviszony fennállása alatt, lakás célúvá minősíteni nem lehet. A bérleti jogviszony megszűnése után, az illetékes műszaki, valamint egészségügyi szakvélemények egybehangzó javaslata alapján, az üres helyiségcsoport lakás célúvá minősíthető, majd a rendelet előírásait figyelembe véve, bérlakásként bérbe adható.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság döntése alapján magánszemély bérletében álló nem lakás célú bérlemény lakás célúvá minősíthető, amelynek bérlője a nem lakás célú helyiségcsoport bérlője, ha:

a) az átminősítést a műszaki és az egészségügyi szakvélemények javasolják és

b) a lakás szobaszáma a bérlő lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg, valamint

c) az átminősítés önkormányzati érdeket nem sért.

Bérbeadás bérlőtársak részére

42. § (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a bérlőtársi jogviszony csak az (1) bekezdésben meghatározott esetben jöhet létre.

(3) Új szerződéssel - együttes kérelemre - a legalább egy év óta igazoltan élettársi viszonyban élők számára is bérbe adható lakás.

(4) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem adott hozzájárulást.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

43. § (1) Kettős társbérlet esetén a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbeadni.

(2) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek elsősorban a felek megállapodás alapján lehet bérbeadni. Megállapodás hiányában a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásáról az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság dönt a 7.§-ban felsorolt szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembe vételével.

(3) Ha a visszamaradt társbérlő igazoltan a lakás volt tulajdonosa, illetve annak gyermeke vagy unokája, részére a megüresedett társbérlet a rendeletben foglaltak vizsgálata nélkül bérbeadható.

A bérbeadás időtartama

44. § (1) Ha a jogszabály másként nem rendelkezik, szociális lakást határozott időre kell bérbeadni. A szociális bérlet esetén határozott időre szóló bérbeadás időtartama öt év, amelynek lejártakor a bérlőt újabb öt évre szóló előbérleti jog illeti meg.

(2) Szociális bérlet esetén, ha a 7. § -ban foglalt feltételek a határidő lejártakor:

a) továbbra is fennállnak, a szerződést a bérlő kérelmére meg kell hosszabbítani,

b) nem állnak fenn, a szerződést a bérlő kérelmére az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslata és a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság döntése alapján csak abban az esetben lehet meghosszabbítani, ha vállalja az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról szóló B-LÖ. rendeletben foglalt, jövedelmi viszonyhoz igazodó lakbér megfizetését.

(3) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a szociális lakást bérbeadni, ha a bérbeadó, illetve a bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(4) Ha a bérlő a szociális bérletre nem jogosult, s a (2) bekezdés b.) pontja szerinti lakbért nem vállalja, részére méltányosságból komfort nélküli lakást lehet bérbe adni az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság döntése alapján.

(5) Határozott időre szóló szerződés esetén az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság döntése alapján a szerződés határozatlan időre is megköthető.

45.§A költségelvű és piaci lakásokat határozatlan időre kell bérbe adni kivéve, ha az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát követően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság a határozott vagy feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadásról dönt.

A lakbér mértéke

46. § (1) Az önkormányzati bérlakás lakbérének mértékét az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról szóló B-LÖ. rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani.

(2) Ha a rendelet hatálybalépése után a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával használják nem lakás céljára a bérleti szerződést a lakbér mértékére vonatkozóan módosítani kell. A magasabb bérleti díj megállapításánál a nem lakás céljára használt lakrész alapterületére jutó nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának arányos részét kell figyelembe venni.

(3) A lakbér ötszörösét kell fizetni akkor, ha a rendelet hatálybalépése után a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adják. A magasabb bérleti díj megállapításánál az albérletbe adott lakrészek alapterületére jutó bérleti díj arányos részét kell figyelembe venni.

(4) A lakbér - arányos részének - ötszörösét kell fizetni utólagos félévente történő elszámolás keretében akkor, ha e rendelet hatályba lépése után a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét fizetővendéglátás céljára hasznosítják. A magasabb bérleti díj megállapításánál a tényleges hasznosítás időtartamát, valamint a fizető vendéglátás céljára hasznosított lakrész alapterületére jutó bérleti díj arányos részét kell figyelembe venni.

Az óvadék

47. § (1) A nem szociális bérbeadás esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt és a rendeletben meghatározott esetekben óvadékot kell nyújtania.

(2) Az óvadék mértéke a lakás három havi bérleti díjának megfelelő összeg.

(3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül –a bérbeadó által az általa meghatározott határidőben- az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani.

(4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.

(5) Az óvadék megfizetése a szerződés megkötésének, módosításának feltétele.

(6) A szerződés megszűnésekor- a visszaadását követő 15 napon belül- a fel nem használt óvadékot, kamat nélkül vissza kell fizetni.

(7) Az óvadékot az Önkormányzat részére kell megfizetni.

Lakásbővítés és lakáslétesítés (tetőtér beépítés)

48. § (1) A bérlő részére - kérelmére - lakásbővítés céljából a lakásával szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető üres szükséglakás, használaton kívüli nem lakás célú helyiség, vagy a lakók hozzájárulása esetén az egyéb közös használatú helyiség bérbeadható.

(2) A bérbeadás esetén a bérlőnek vállalnia kell a megnövekedett alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel kapcsolatos költségeket.

(3) A bérlő köteles a munkálatok megkezdése előtt az illetékes hatóságok és szervek engedélyeit megszerezni.

(4) A lakásbővítésre felhasználni kívánt helyiségre (területre) a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély megadásáig határozott időre szóló használati szerződést kell kötni. A jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján a bérleti szerződést módosítani kell.

(5)²⁰ Az építési szándékozó személy kérelmére az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslata alapján, a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Rt. szakvéleményének beszerzése után az e szakaszban foglaltak értelemszerű alkalmazásával használati majd bérleti szerződés köthető, ha a teljes egészében önkormányzati tulajdonú épület tetőterében önkormányzati tulajdonú lakást hoz létre.

(6) Ha a lakás bővítésének vagy kialakításának engedélyezése iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz 6 hónapon belül nem nyújtják be vagy a munkálatokat a jogerős építési engedély birtokában 6 hónapon belül nem kezdik el illetőleg az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 4 éven

²⁰ Módosította: 16/2008. (III.14.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2008. III. 14-től.

belül nem kérnek használatbavételi engedélyt, a megállapodást fel kell mondani. Ezt a feltételt a lakás bővítéséről, vagy létesítéséről szóló megállapodásban rögzíteni kell. A megállapodás felmondása esetén az elvégzett építési munkálatok számlával igazolt költségét a bérbeadó megtéríti.

Nem lakás céljára szolgáló helyiség(ek) lakássá történő átalakításának bérlő általi átvállalása

48/A.§²¹ (1) Az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság véleményezése alapján, a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatát követően a Polgármester dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség(ek) lakássá történő átalakítás és átminősítés kötelezettségével történő bérbeadásáról.

(2)²² A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő vállalja saját költségén, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül a nem lakás céljára szolgáló helyiséget lakássá alakítja, azaz a lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyt megszerzi.

(3) A jelen §.-ban szabályozott bérbeadás esetében a bérbeadás határozatlan időre szól.

(4) A lakás bérleti díját a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyait figyelembe véve az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról szóló B-LÖ. rendelet alapján kell megállapítani, azzal a kivétellel, hogy a bérlet első évében a bérleti díj a lakás közös költségének megfelelő összeg.

(5) Amennyiben a bérlő nem kívánja a lakást megvásárolni, a bérlő által elvégzett felújítási munka értéke, Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. igazolása alapján bérbeszámítás útján érvényesíthető.

(6) Az átminősítésről (rendeltetésmód változás) és az engedélyezési tervdokumentációról a tulajdonos a jogszabályi rendelkezések alapján külön döntést hoz.

(7) Ha a bérlő a (2) bekezdésben foglalt bérbeadási feltételt nem teljesíti a szerződést a bérbeadó felmondja. A szerződés felmondása esetén a PTK jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A lakással kapcsolatos bérbeadói és bérlői feladatok

49.§ (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázati lakás esetében a pályázat nyertesével megkötésre kerülő megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás várható helyreállítási költségét,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal 1 évvel meghosszabbíthatja.

(3) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést - a Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján - felmondhatja.

50.§ A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

51. § (1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek (mosókonyha, szárító, tároló stb.) tisztántartásával, megvilágításával összefüggő feladatokat.

²¹ Beiktatta: 16/2008. (III.14.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2008. III. 14-től.

²² Módosította: 1/2010. (I.14.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2010. I. 14-től.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben pontosan meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatokat és azok - egy hónapra lebontott - költségeit (dologi kiadások és munkadíj). A kiszámított havi költségekkel a lakbér összegét csökkenteni kell.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett megállapodást több bérlővel is megkötöheti, ekkor a lakberek összegét az egy hónapra jutó összes ráfordítás arányosan elosztott mértékével kell csökkenteni.

(4) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett kötelezettségek közül egyes feladatok elvégzéséről, illetőleg több bérlő esetében a feladatok szerinti megosztásáról is köthet megállapodást.

52.§ (1) A 51. § szerinti megállapodás a bérbeadás időtartamára vagy határozatlan időre de legalább 6 hónapra szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül a megállapodás megújítható, melyet a lakásbérleti szerződésben fel kell tüntetni.

(2) Ha az (1) bekezdésben említett határozott idő letelt, illetőleg a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles fizetni.

(3) A bérbeadó szükség szerint jogosult ellenőrizni a megállapodásban foglaltak teljesítését. A bérlő mulasztása esetén - a lakásbérleti szerződés egyidejű módosításával - a megállapodás közös megegyezéssel is megszüntethető.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem vállalja a lakásra eredetileg megállapított lakbér megfizetését, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést - a Ltv. 24. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján - felmondhatja.

53.§ (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

54.§ (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák

a) pontos megjelölését,

b) befejezésének határidejét,

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

(3) Ha a bérlő a lakás alapterületét növelő átalakítást, bővítést, vagy komfortfokozatot növelő korszerűsítést végzett, ezen a címen a lakbér akkor módosítható, ha a bérbeadó a munkálatok költségeit a bérlőnek teljes egészében megtérítette. Ha a bérbeadó a költségeket csak részben térítette meg, a bérleti díj a szóban forgó jogcímenek a megtérítés arányában növelhető.

55.§ A lakóépület, illetve önkormányzati lakásbérlemény felújítás, átalakítása során azoknak a lakásbérletieknek az elhelyezéséről, akiknek lakásbérleti jogviszonya a felújítás, átalakítás során nem szűnik meg, csupán szünetel, részére lakás átmeneti jellegű bérbeadásáról a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő ZRt. gondoskodik a polgármester utasításai szerint.

IV. RÉSZ

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

56.§ (1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő élettársát, jogszerűen befogadott gyermeke házastársát, valamint annak kiskorú gyermekét befogadja. A bérbeadó a bizottság javaslata alapján hozzájárulhat továbbá a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) más személyt befogadásához, amennyiben a tárgyi lakásban már bentlakó személyeket is figyelembe véve, a befogadást követően a lakás szobaszáma a bentlakók lakásigénye mértékének az alsó határát eléri. Ha a befogadás eredményeképpen a lakás szobaszáma a bentlakók lakásigénye mértékének alsó határát nem éri el, az esetben a kérelem teljesítésére a képviselő-testület hozzájárulása esetén jogosult a bérbeadó.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni. A befogadott személy a bérlő halála esetén pedig akkor tarthat igényt másik lakásra, ha a lakásban visszamaradt személyek egyike sem jogosult a bérleti jogviszony folytatására s a befogadáshoz való hozzájárulástól számított legalább öt évig a bérlővel folyamatosan állandó jelleggel a lakásban lakott.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő s befogadandó személy a (2) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot.

(4) A rendelet alkalmazása szempontjából befogadó nyilatkozat a lakás tulajdonos, vagy bérlője, hasznélvezője által tett olyan kötelezettség-vállalás, amelyben kinyilvánítja, hogy az adott személyt és nélkülözhetetlen tárgyait a lakásba befogadja.

Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

57.§ (1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek.

(2) Ha tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik. A hozzájárulásnak feltétele a befogadó nyilatkozat bérbeadóhoz való benyújtása is.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

58.§ (1) Egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Az albérletbe adáshoz akkor adható hozzájárulás, ha legalább egy lakószoba a bérlő használatában maradt és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

Hozzájárulás fizetővendéglátás céljára történő hasznosításhoz

59.§ Fizetővendéglátás céljára történő hasznosításhoz akkor adható hozzájárulás, ha legalább 1 lakószoba továbbra is a bérlő használatában marad és a bérlő vállalja a rendelet 46. § (4) bekezdése szerint megállapítható magasabb bérleti díj megfizetését.

Hozzájárulás a lakáscseréhez

60.§ (1) A bérlő a lakásbérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásbérleti jogára vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását. .
- (4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (5) Az önkormányzati lakásbérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél
- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (6) Az önkormányzati lakásbérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.
- (7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását az Ltv. rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél az Ltv. 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

V. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

Bérleti jogviszony megszűnése közös megegyezéssel és felmondással

61.§ (1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony megszüntetéséről a 28. § megfelelő alkalmazásával lehet megállapodni.

(2) Az (1) bekezdés esetén, pénzbeli térítésként a bérbeadó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás üres forgalmi értéke különbségének az 50%-a fizethető ki.

(3) Ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszonyát úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, részére a szóban forgó lakás üres forgalmi értékének az 50%-a fizetendő ki. A pénzbeli térítés fele a megállapodás aláírásakor a fennmaradó része pedig a lakás leadásakor fizethető ki.

62.§ (1) Ha a bérlő csak másik lakást kér, s az azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű, mint a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás, a bérlő ajánlatát ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

(2) A bérbeadó rendes felmondása esetén ha a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítést elfogad, pénzbeli térítésként a felmondással érintett lakás üres forgalmi értékének az 50%-a fizethető meg. A pénzbeli térítés fele a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor fizetendő ki.

Felmondás a bérbeadó részéről

63.§²³ (1) Az Ltv. 24. §-ában szabályozott rendkívüli felmondási jogot a vagyonkezeléssel megbízott szervezet gyakorolja.

(2) A szerződést írásban felmondható, ha:

- a) a bérlő a lakbért legalább 3 hónapon keresztül a lakbérfizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben halasztást kapott,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, különös tekintettel a rendelet 38.§ (2) bekezdésében foglalt, a bérbeadás feltételeként előírt azon követelményre, hogy a bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen lakni.
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- e) a bérlő részére kerületi érdekből megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

(4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti halasztás engedélyezéséről az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság dönt. Halasztás akkor engedélyezhető, ha a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja munkanélküli, nyugdíjas, két hónapot meghaladó időtartamban ápolásra szoruló beteg, a bérlő 3 vagy ennél több gyermeket tart el. A halasztás évente két alkalommal engedélyezhető. A halasztással érintett lakbér összege nem haladhatja meg a négy havi lakbér együttes összegét.

VI. RÉSZ

VEGYES ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

Átmeneti rendelkezések

64.§ Az e rendelet hatálybalépésekor fennálló jogcím nélküli lakáshasználat esetén a jogcím nélküli lakáshasználó részére bérbe lehet adni az általa használt lakást abban az esetben, ha:

a) az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége áll fenn s a jogcím nélküli lakásigényének mértékét nem haladja meg, illetve,

b) az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn, de a tényleges jogcím nélküli lakáshasználat időtartama a 10 évet meghaladja és a lakás a használó lakásigényének mértékének alsó határát nem haladja meg.

65.§ (1) Aki átmeneti elhelyezésként, lakásigénye végleges kielégítéséig, illetve egyéb rendkívüli méltánylást érdemlő okból jutott önkormányzati bérlakáshoz, s másik lakás juttatását nem kéri, részére 1995. december 31-ig benyújtott kérelme alapján az általa lakott lakás határozatlan időre szólóan bérbeadható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidőtől a Képviselő-testület egyedi döntéssel méltányosságból eltérhet.

²³ Módosította: 31/2009.(VII.8.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2009. VII. 8-tól

Lakáshasználati díj

66.§ (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a) 2-6 hónap között a lakbérnek megfelelő összeg kétszerese,
- b) 6-12 hónap között a lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,
- c) 13-24 hónap között a lakbérnek megfelelő összeg hatszorosa,
- d) 25 hónapon túl a lakbérnek megfelelő összeg kilencszerese.

(3) A (2) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről az Ltv. vagy e rendelet alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia.

Adatvédelmi szabályok

67.§ (1) A Polgármesteri Hivatal a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása illetőleg a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttélő nagykorú hozzátartozók jövedelmére is kiterjed.

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

(4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84. § (4) bekezdésében foglaltakat kivéve nem lehet.

Kézbesítési vélelem

67/A §.²⁴ A bérleti jogviszonyban a jognyilatkozatokat postai szolgáltató útján kell kézbesíteni. A kézbesítés a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó külön jogszabályok szerint történik. A postai úton megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste”, „elköltözött” vagy „a címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

A címzett a neki szóló iratot - személyazonosságának és az átvétel tényének igazolása mellett - a feladónál személyesen is átveheti.

Hatálybalépés

68.§ (1) Ezen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyeknél is alkalmazni kell.

(2) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 24/2006 (VI.01.) valamint az azt módosító 37/2006. (X.10.), 41/2006. (XI. 13.), 2/2007. (I. 17.), 7/2006. (II. 12.), 20/2007. (VI. 06.) Belváros-Lipótváros önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(3) Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló- többször módosított- 30/2007. (IX.19.) számú rendelete 3. számú mellékletében felsorolt hatáskörök az e rendeletben foglaltak szerint módosulnak.

²⁴ Beiktatta: 31/2009.(VII.8) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2009. VII. 8-tól

Záró rendelkezés

69. §²⁵ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Rónaszéki László
Jegyző

Rogán Antal
Polgármester

1.sz. melléklet:

A lakásigény mértéke:

- egy-két személy esetében egy, legfeljebb három lakószoba,
- három személy esetében másfél, legfeljebb három és fél lakószoba,
- négy személy esetében kettő, legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa.

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2007. október 19. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartalma 30 nap.

Dr. Rónaszéki László
jegyző

²⁵ Beiktatta: 25/2009. (VI.23.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2009. VI. 23-tól.