



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: törvény) hatályba lépése óta szabályozza a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit. A törvény hatályba lépése óta az önkormányzati vagyon hasznosítását szabályozó rendeleteknek a törvény előírásai által indokolt módosításaira a törvény hatályba lépését követően közvetlenül sor került, azonban a törvény és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) egymáshoz való viszonya miatt a gyakorlatban is szükségessé vált az önkormányzati lakás és nem lakás célú ingatlanok hasznosítási gyakorlatának teljes körű felülvizsgálata.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatályba lépése óta bekövetkezett társadalmi-gazdasági változások új szabályok megalkotását tették szükségessé, továbbá számos, a gyakorlatban már nem alkalmazott rendelkezés hatályon kívül helyezése is szükségessé vált annak ellenére, hogy a jogszabályi változások, a gyakorlati alkalmazás során szerzett tapasztalatok, a felmerült szabályozási és szövegpontosítási igények miatt a rendelet hatályba lépése óta már számos alkalommal módosításra került. A módosítások teljes mértékben átalakítják a jogszabály szerkezetét, így jogtechnikai okokból az új jogszabály megalkotása indokolt.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladatát képezi a lakás-és helyiséggazdálkodás.

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete szabályozza az önkormányzati lakás és nem lakás célú ingatlanok bérbe adásának módját, feltételeit, eljárásrendszerét.

Az Mötv. által adott felhatalmazás alapján az előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt rendelet-tervezet – a gyakorlatban korábban is alkalmazott jogszabályi rendelkezések alapulvételével – tartalmazza az Önkormányzatunk tulajdonában álló lakás-és nem lakás célú ingatlanok hasznosítására vonatkozó szabályokat, különösen az ingatlanok bérbe adásának jogcímeit, a lakbér fajtáit (szociális, költségelví, piaci), a fizetendő lakbér megállapításának és a lakások különböző jogcímenen történő bérbe adásának feltételeit, szabályait, a bérbe adás időtartamát, a lakbértámogatás és lakásfenntartási támogatás , valamint a kiegészítő lakbértámogatás megállapításának feltételeit, a helyiségpályázati eljárás szabályait.

A rendelet-tervezet indoklását az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV.30.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 27. § (5) bekezdése alapján a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A rendelet-tervezet kis mértékben valósít meg új szabályozást, megalkotására a Budapest XII. kerületben az önkormányzati lakás és nem lakás célú ingatlanok hasznosítását mindezidáig rendező jogszabályok alapul vételével került sor.

Gazdasági és költségvetési kihatások tekintetében többletkiadást nem eredményez az Önkormányzat számára. A rendelet-tervezet környezeti és egészségi következményei nem kifejezhetők, az adminisztratív terhekben sem az Önkormányzat, sem a kérelmező oldalán változást nem eredményez. Alkalmazásához nem szükséges további személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek megteremtése.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására. Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

A fentebb ismertetettekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendelet-alkotási javaslat elfogadására.

Rendelet-alkotási javaslat:


A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(Döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. 09.15.


Pokorni Zoltán
Polgármester

Láttam:


dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Mellékletek:

1. Rendelet-tervezet
2. Indoklás

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017.
(... ...) önkormányzati rendelete**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Kt) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16.§ (1) l) pontja alapján a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Tv.) és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV.14.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között - a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról a következő rendeletet alkotja:a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki. A rendeletet kell alkalmazni az önkormányzati tulajdonban álló lakásokra fennálló lakáshasználati jogviszonyokra is.

(2) A rendelet hatálybalépése előtt létrejött bérleti szerződések esetén a bérbeadó által a szerződés keretében a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokra – ha a felek másként nem állapodnak meg – a szerződés megkötésekor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szerv

2. §

(1) A Kt. a törvényben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását az e rendeletben szabályozott kivételekkel a polgármesterre ruházza. A polgármester a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével összefüggő feladatait az erre a célra létrehozott szervezet útján látja el.

(2) Ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) gyakorolja.

A szerződés írásba foglalása

3. §

(1) A bérbeadás általános feltételeként a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben bérlő e kötelezettségének nem tesz leget, a mulasztás lényeges kötelezettség szegésnek minősül.

(2) Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi, melyet a szerződésben is köteles rögzíteni.

II. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

4. §

(1) A bérbeadás az alábbi jogcímenekén történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímén;
- g) szolgálati jelleggel;
- h) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére.

A lakásigénylés útján történő bérbeadás

5. §

(1) A bérleti jogviszony a lakásigénylés útján történő bérbeadás feltételei és a fizetendő lakbér alapján lehet:

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

- b) piaci alapú, vagy
- c) költség elvű bérlet.

(2) Lakás bérbevitelére bárki nyújthat be kérelmet, aki az 6.§-ban, illetve a 7.§ (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel, a kérelmeket a jegyző részére kell benyújtani, melyben meg kell jelölni az (1) bekezdés szerinti bérleti díj fajtáját. A benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges.

(3) Amennyiben üres, lakhatásra alkalmas lakás bérbeadhatóvá válik, a jegyző részére benyújtott hatályos kérelmeket a Hivatal dolgozza fel és a megfelelő kérelmeket rangsorolja a 6.§-ban, illetve a 7.§-ban meghatározott szempontok figyelembe vételével. Ha a benyújtott kérelmek az e rendelet szerinti szempontokat nem vagy nem teljes körűen tartalmazzák, a Hivatal a kérelmezőt a kérelmének kiegészítésére hívhatja fel.

(4) A jegyző a rangsorolást követően javaslatot készít az adott lakás bérbeadására vonatkozóan, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a 150 millió egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt.dönt.

A szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérleti jogviszony feltételei

6. §

(1) Szociális alapon történő bérbeadásra irányuló kérelmet az a magánszemély nyújthat be:

- a) akinek, illetve vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik ingatlana;
- b) akinek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása;
- c) aki 5 éven belül nem költözött be önkényesen önkormányzati tulajdonú lakásba, illetve az önkormányzattal szemben semmilyen tartozása nincs;
- d) a kérelmező, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a kérelem benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét, illetve nem rendelkeznek olyan vagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát;
- e) a kérelmező nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról, lakását magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakástulajdonát, illetve házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott a d) pontban meghatározott összeget meghaladó térítést, illetve lakáshasználatot.

(2) szociális, jövedelmi és vagyoni viszony alapján létesíthet bérleti jogviszonyt tovább az is, aki nem felel meg a 6. § (1) bekezdésének a) pontjában foglalt feltételeknek, de

- a) az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él, vagy
- b) a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a hat négyzetmétert.

(3) A szociális, jövedelmi és vagyoni viszony alapján történő bérbeadás feltételeinek meglétét a bérleti jogviszony fennállása alatt évente – kivéve nyugdíjasok, mely esetben 3 évente – felül kell vizsgálni. Amennyiben a bérlő szociális bérletre való jogosultsága megszűnik, bérbeadó költségelvi lakbért állapít meg.

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

(5) 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.

(6) A (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy 1/2-et elérő tulajdoni hányaddal), lakás haszonélvezeti, illetve bérleti joggal rendelkeznek.

(7) A szociális alapon történő bérbeadás rangsorolásának fő szempontja a kérelmező és családja (együttköltözők):

- a) lakhatási körülményei,
- b) jövedelmi, vagyoni viszonyai, ennek keretében az is, hogy a szociális bérleti díj és a költségszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik, továbbá az, hogy az 6.§ szerinti feltételek fennállnak,
- c) gyermekek, együttlakók száma, családi viszonyok,
- d) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülmények.

Előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező kérelmező, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

A piaci alapon történő bérbeadás feltételei

7. §

- (1) A piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy
- a) a kérelmező, illetve a kérelmező és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, továbbá
 - b) a kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

(2) Piaci alapú bérleti díj alapján a lakást annak kell bérbe adni, aki megfelel a (3) bekezdésben foglaltaknak. A kérelmező a szerződés megkötésekor köteles igazolni, hogy az e rendeletben meghatározott óvadékot megfizette.

(3) A piaci alapon történő bérbeadás rangsorolásának fő szempontja a kérelmező és családja (együttköltözők):

- a) lakhatási körülményei,
- b) jövedelmi, vagyoni viszonyai, ennek keretében az, hogy a piaci bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik, továbbá az, hogy a 7.§ (1) bekezdés szerinti feltételek fennállnak,
- c) gyermekek, együttlakók száma, családi viszonyok,
- d) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülmények.

(4) Az óvadék mértéke két havi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a szerződés megkötésekor a kérelmezőnek igazolnia kell.

(5) Az óvadék visszajár a bérlőnek a szerződés megszűnésekor, ha a részére bérbe adott lakást legalább a birtokba adáskori állapotban adja át, és egyéb szerződésben rögzített kötelezettségének is eleget tett, ellenkező esetben az Önkormányzat a követelését az óvadék összegéből kielégíti.

Költség elven történő bérbeadás

8. §

Költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 9.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 44-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

9. §

(1) Bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság dönt. A bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog a megállapodásban kikötött pénzügyi ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.

(2) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell pénzügyi ellenértékként kikötni, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség elvű lakbér összegét köteles megfizetni.

(3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.

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

(5) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás-bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

10. §

Ha a Tv. 85/A.-85/D. §-ai alapján a volt házfelügyelői lakás jóhiszemű jogcím nélküli használójának elhelyezéséről az Önkormányzat köteles gondoskodni, a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó részére a Bizottság döntése alapján

- a) az Ltv. 26. § (2) bekezdése figyelembe vételével cserelakás ajánlható fel, vagy
- b) a cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizethető. A pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a volt házfelügyelői lakás beköltözhető forgalmi értékének 40 %-át.

11. §

A Tv. 85/F. §-a alapján az Önkormányzat az általa elővásárlási jogának gyakorlása során megvásárolt lakóingatlant a bérleti jog megszerzését kérelmező adós vagy zálogkötelezett részére határozatlan időre bérbe adja. Ha az adós, a zálogkötelezett megfelel a lakbértámogatás 44. §-ban meghatározott feltételeinek, a lakóingatlant szociális lakbér, egyéb esetekben piaci lakbér kikötésével kell bérbe adni.

Bérbeadás másik lakásban való elhelyezési kötelezettség alapján

12. §

(1) Gondoskodni kell annak a jogcím nélkül lakó személynek bérlőkénti elhelyezéséről (pl. másik lakás bérbeadásával), aki a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

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

b) a bérlő halálát megelőzően és legalább az Ltv. hatálybalépése óta állandó jelleggel a bérlő beleegyezésével a lakásban lakik.

(2) 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 személynek - kiskorú esetében szülőjének - bármilyen jogcímen a lakhatása megoldott, vagy legalább 1/2-ed hányadban lakástulajdona van.

(3) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogcím nélküli használó olyan lakásban lakik, amely a rendelet mellékletében meghatározott lakásigényét meghaladja, továbbá a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személy lakásba történő állandó jellegű befogadását.

(4) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

(5) A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók. Több jogosult esetén azonban annak a jogosultnak a hozzátartozóit kell figyelembe venni, akinek több hozzátartozója lakik a lakásban.

(6) Az (1) bekezdésben meghatározott személy részére az általa használt lakás is bérbe adható, ha az az (5) bekezdés alapján megállapítható lakásigénye mértékét nem haladja meg. A bérbeadás során a (2)-(4) bekezdés előírásait is alkalmazni kell.

(7) A bérlőkénti elhelyezésre való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, az elhelyezésre vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani.

13. §

Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról a lakásügyi hatóság javára, egyszobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni.

Bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása érdekében

14. §

(1) Másik lakást lehet bérbe adni annak is, akinek a bérbeadó felmondta a szerződését, részére a Tv. alapján cserelakást kell adni, vagy megállapodott vele, hogy pénzbeli térítés mellett részére másik lakást ad bérbe. A pénzbeli térítés mértékét a 31. § (2)-(3) bekezdés figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A Bizottság döntése alapján lakást lehet bérbe adni annak, akinek a tulajdonában lévő lakását az Önkormányzat elhelyezési kötelezettség teljesítése érdekében adás-vétellel megszerzi.

(3) A bérbeadásra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-át a (2) bekezdésben említett szerződésben meghatározott vételárba be kell számítani.

Bérbeadás közérdekű feladat megvalósítása érdekében

15. §

A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni, ha az Önkormányzatnak kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás vagy felmondás eredményeként kell lakást bérbe adni.

Lakáscsere

16. §

Lakáscsere esetén a Tv. 29. §-ának rendelkezései az irányadóak.

Bérbeadás szolgálati jelleggel

17. §

(1) Szolgálati lakásra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, illetve munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig. A kérelmeket a jegyző részére kell benyújtani, a benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges.

(2) Amennyiben lakás szolgálati jelleggel bérbeadhatóvá válik, a jegyzőnek benyújtott hatályos kérelmeket a Hivatal dolgozza fel és a megfelelő kérelmeket rangsorolja a (3) bekezdésben meghatározott szempontok figyelembe vételével. Ha a benyújtott kérelmek a (3) bekezdés szerinti szempontokat nem vagy nem teljes körűen tartalmazzák, a Hivatal a kérelmezőt a kérelmének kiegészítésére hívhatja fel.

(3) Az elbírálásnál és a rangsorolásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét, a jogviszony határozott vagy határozatlan idejét, hosszát,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét, ennek keretében azt, hogy a bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait,
- f) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülményeket

(4) A jegyző a rangsorolást követően javaslatot készít az adott lakás bérbeadására vonatkozóan, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a 150 millió egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

(5) A szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet.

(6) A rendelet 7 § (4)-(5) bekezdésében rögzített – óvadékra vonatkozó - szabályokat a szolgálati lakás bérbeadásakor is alkalmazni kell. A bérbeadásra költségelvű lakbér megfizetése mellett kerülhet sor.

Bérbeadás volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére

18. §

(1) Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a polgármester a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

- a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy
- b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

(2) A kérelem elbírálásánál előnyt élvez az a lakáshasználó, akinek az esetében a Családsegítő Gyermekjóléti Központ támogató javaslatot ad.

(3) A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a fennálló lakbér, illetve használati díj, valamint a különszolgáltatási díj tartozás maradéktalan kiegyenlítése.

(4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

A bérbeadás időtartama

19. §

(1) Ha jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt.döntése alapján költségelví bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

(4) Ha a bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor és a kérelmező

- a) megfelel a 7.§ (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbe adni;
- megfelel a 44-47.§-ban meghatározott feltételeknek, részére a lakást szociális lakbér megállapításával kell bérbe adni.

III. FEJEZET

A BÉRBEADÁS SAJÁTOS SZABÁLYAI

Lakás bérbeadása nem lakás céljára, illetve más célra történő hasznosítása

20. §

(1) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára bérbe adni, vagy a bérlő kérelmére a lakás egy részének más célra történő használatához hozzájárulni, ha a bérlő

- a) természetes személy és,
- b) saját jogán vagy gazdálkodó szervezete tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni és,
- c) bérlőtársa – társbérlet esetén a másik társbérlő - a lakás egy részének más célra történő használatát írásban tudomásul vette.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén az egész lakás nem lakás céljára történő bérbeadását, más célú hasznosítását kivételes esetben a Bizottság engedélyezheti, de a bérlőt fel kell hívni, hogy a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek a rendelkezésre állnak.

(3) A Bizottság az egész lakás más célra történő időleges használatra átengedéséhez akkor járulhat hozzá, ha a bérlő a lakásból gyógykezelése, külszolgálata, katonai szolgálata vagy más méltányolható okból tartósan távol van. A hozzájárulás feltétele a tartós távollét okának és idejének megfelelő igazolása. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy amennyiben a használatra átengedés időtartama alatt a bérleti szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, a lakást a használó minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni.

(4) Szociális és a költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás nem lakás céljára történő bérbeadása, és más célra történő hasznosítása kizárt.

(5) Ha a bérlő az általa bérelt önkormányzati lakást a gazdálkodó szervezetének székhelyéül, telephelyéül, illetve fióktelepéül kívánja bejegyeztetni, előzetesen meg kell kérnie a bérbeadó

hozzájárulását. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő 30 napon belül köteles a bejegyzés megszüntetését igazolni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

21. §

- (1) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki
 - a) a bérlő közokirattal igazolt élettársa és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik;
 - b) a bérlő gyermeke, örökbefogadott gyermeke, mostoha- és nevelt gyermeke, ha a gyermek 14. életévét betöltötte és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.
- (2) Bérlőtársi szerződés köthető a bérlőnek a lakásba jogszerűen befogadott gyermekétől született unokájával is, ha az unoka a 14. életévét betöltötte és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.
- (3) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha az (1)-(2) bekezdésben említett hozzátartozó a főváros területén másik lakással vagy lakás egy részével rendelkezik.
- (4) A bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérheti a bérbeadótól.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

22. §

- (1) A Tv. keretei között a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek lehet bérbe adni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékét és vállalja a megnövekedett alapterület után a lakbér megfizetését.
- (2) A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba.
- (3) Egyedülálló visszamaradt társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész nem adható bérbe. A (4) bekezdés kivételével nem adható bérbe a megüresedett társbérleti lakrész akkor sem, ha az egész lakásban több szoba van, mint a lakásban jogszerűen lakó személyek száma.
- (4) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek - a felek megállapodása alapján - akkor lehet bérbe adni, ha az egész lakásnak megszűnik a társbérleti jellege vagy a másik társbérlőt a lakásra igényt tartó társbérlő helyezi el.
- (5) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a lakásban visszamaradó társbérlő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett köteles felmondani.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

23. §

(1) Az 6. § alapján bérbe adott lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának bérbeadó által jóváhagyott tervezett költségeit, és
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák költségének számlákkal igazolt ellenértékét - a lakás műszaki átvételét követő 60 napon belül - a bérbeadónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetnie.

(3) A bérlő a bérbeadó által jóváhagyott, tervezett költségeket meghaladó kiadások megfizetésére nem tarthat igényt.

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

24. §

(1) Önkormányzati tulajdonban álló épület esetében a bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek, valamint az épület előtti járdaszakasz tisztántartásával, szükség szerinti megvilágításával és a háztartási szemét elszállításával összefüggő feladatokat.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben, illetve e szerződés módosítása keretében konkrétan meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatok és annak - egy hónapra lebontott - költségeit (dologi kiadások). A kiszámított havi költségekkel a lakbér összegét csökkenteni kell.

(3) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben említett megállapodást a lakóépületben több bérlővel köti meg, akkor a lakbérek 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 megosztásról is köthet megállapodást.

(5) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés szerinti feladat bérlő általi elvégzéséről már megállapodott, más bérlővel ugyanarról a feladról csak az érintett bérlő egyetértésével állapodhat meg.

(6) Társasházban lévő lakás esetében a társasház szabályainak megfelelően a bérlő köteles ellátni az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ráeső részét.

25. §

(1) A 24. §-ban említett megállapodás határozatlan vagy határozott időtartamra - de legalább 12 hónapra - szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben fel kell tüntetni.

(2) A bérbeadó legalább 6 havonként köteles ellenőrizni a megállapodásban foglaltak teljesítését. A bérlő mulasztása esetén a megállapodás megszüntethető.

(3) Ha a határozott idő eltelt vagy a megállapodás megszűnt, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.

26. §

(1) Ha a bérlő a lakást átalakítani, bővíteni, korszerűsíteni, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmassá kívánja tenni, a munkálatok megkezdése előtt köteles azt a bérbeadónak írásban bejelenteni.

(2) A bejelentésnek tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok konkrét megjelölését és indokát, valamint a munkálatok befejezésének várható idejét.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok részben vagy egészben a Ltv. alapján bérbeadót terhelő munkálatoknak minősülnek, bérlő a bejelentésben a (2) bekezdésben meghatározottakon túl köteles meghatározni a munkálatok várható költségeit, külön feltüntetve a bérbeadót terhelő munkálatokat és azok költségeit.

(4) A bérbeadó a bérlő (3) bekezdés szerinti bejelentése alapján előzetesen dönt a munkálatok elvégzésének és azok várható költségeinek jóváhagyásáról.

(5) A bérlő köteles a bérbeadót a bejelentett munkálatok befejezéséről értesíteni, aki jogosult a munkálatok befejezését és minőségét ellenőrizni.

(6) A Ltv. alapján bérbeadót terhelő, a bérlő által elvégzett munkálatok elismert költségeinek megtérítéséről felek külön megállapodnak.

(7) Az (1)-(6) bekezdés szerinti bérlői bejelentés, illetve bérbeadói jóváhagyás a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedély(eke)t nem pótolja, annak megszerzése alól bérlőt nem mentesíti.

27. §

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.

28. §

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.

IV. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

29. §

(1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, az élettársát, együttlakó gyermekének házastársát és az unokáját a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, kivéve, ha a rendelet eltérően rendelkezik.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

30. §

(1) Szociális, valamint költségelven bérbe adott lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérlő a lakás egy részét albérletbe adhatja. A bérlő az albérletbe adáshoz a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását köteles kérni. A hozzájárulás iránti kérelemhez az albérleti szerződést is mellékelni kell.

(3) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

31. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérbeadó kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését is felajánlhatja a bérlőnek.

(2) Az (1) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbe adásra felajánlott és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értéke különbségének legfeljebb a fele fizethető ki.

(3) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként az általa bérelt lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb a fele fizethető ki.

32. §

(1) Ha a bérlő másik lakást kér, az csak azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű lehet, mely legfeljebb 10 m²-el haladhatja meg a bérleti jogviszony megszűntetésével érintett lakást. A bérlő kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

(2) Ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú lakás bérbeadását kéri, kérését akkor lehet teljesíteni, ha a bérlő legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik és szociális bérletre jogosult, vagy vállalja, hogy a két lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át megtéríti.

33. §

(1) Ha a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítést elfogad, pénzbeli térítésként a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb a fele fizethető. A pénzbeli térítés 75 %-a a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor fizethető ki.

(2) A polgármester javaslatára a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel a 31–33. §-ban foglaltaktól eltérhet.

V. FEJEZET

A LAKBÉR MÉRTÉKE, ÉS A LAKÁSHASZNÁLATI DÍJ

A lakbér fajtái és megállapítása

34. §

(1) A lakbér számítása során alapterületként az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra vonatkozó külön lapon feltüntetett alapterületet, ennek hiányában a lakásnak a 81. § 1-2. pontjai szerint megállapított alapterületét kell figyelembe venni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a rendelet 2. számú melléklete határozza meg. A Képviselő-testület évente egyszer növelheti a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott bérbeadási módok szerinti lakberek mértékét.

A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők

35. §

(1) A lakbér mértékét növelni kell:

- a) ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik,
20%-kal;
- b) a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal.

A 25 %-os lakbérövezet területét e rendelet 3. számú melléklete határozza meg.

(2) A lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás:

- a) alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a bel-magasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van),
15%-kal;
- b) három, vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén található és valamennyi lakószobája ablaka zárt udvarra néz,
10%-kal;
- c) felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén, vagy ennél magasabban van,
10%-kal;
- d) országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 méter távolságon belül lévő épületben van és legalább egy lakószoba ablaka a vasútvonalra néz,
5%-kal;
- e) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény van, vagy fürdőszoba helyett mosdófülke van,
5%-kal;
- f) műszaki állapota különösen kedvezőtlen (falazata a megfelelő szigetelés hiánya miatt nedves, a lakás egészségre ártalmas) e helyzet fennállásának időtartamára,
15%-kal;
- g) legalább egy helyisége aládúcolt,
10%-kal.

(3) A (2) bekezdés alapján alkalmazandó csökkentés mértéke a lakbért csökkentő tényezők együttes fennállása esetén sem haladhatja meg a 40%-ot.

(4) A nem XII. kerületi lakások lakbérmértékét növelő és csökkentő tényezőire a lakás fekvése szerinti helyi önkormányzat rendeletének lakbér mértéket növelő, csökkentő tényezőkre vonatkozó előírásai az irányadók.

(5) A lakbér kétszeresét kell fizetni akkor, ha a lakást a bérbeadó hozzájárulásával használják más célra, vagy egy részét albérletbe adják. E rendelkezést a 20. § (5) bekezdésben meghatározott esetben nem kell alkalmazni.

36. §

(1) Társbérlet esetén a lakbért az egyes társbérlők között megosztva - a 81. § 3. pontja szerint kiszámított terület alapján – kell megállapítani.

(2) A társbérleti lakrészt az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlet által kizárólagosan és más társbérlettel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfortfokozatnál eggyel alacsonyabb komfortfokozatúnak, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

(3) Ha a társbérleti lakrészhez főzőhelyiség nem biztosított a lakásrészt ilyen esetben is komfort nélkülinek kell tekinteni.

A lakbér módosítása

37. §

(1) A lakbért - a lakás önkormányzati program keretében történő térítésmentes felújítása kivételével - módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be.

(2) Ha a bérlő a tulajdonos hozzájárulásával és egyéb hatósági engedéllyel saját költségen olyan komfortfokozatot növelő beruházást végzett, amelyet a bérbeadó

- a) bérbeszámítás útján, vagy más módon a bérlő részére megtérít – a megtérítés időtartama alatt – a komfortfokozat növekedése miatt a lakbér mértéke nem emelhető;
- b) bérbeszámítás útján, vagy más módon nem térít meg a bérlő részére, a lakbér csak az eredeti komfortfokozatnak megfelelően növelhető.

(3) Ha a bérlő a lakást saját költségen, de a tulajdonos hozzájárulása és egyéb hatósági engedély nélkül alakítja át, vagy korszerűsíti a bérbeadó jogosult a lakbért a megváltozott alapterületnek, vagy komfortfokozatnak megfelelően módosítani. Ez a rendelkezés nem érinti a bérbeadónak azt a jogát, hogy az engedély nélküli korszerűsítés, vagy átalakítás miatt, a bérleti szerződést felmondja.

(4) Ha a lakás társbérleti jellege megszűnik, a lakbért az egész lakás komfortfokozatának – növelő-csökkentő tényezők figyelembe vételével – megfelelően kell megállapítani.

(5) Költségelvű lakbért kell megállapítani,

- a) ha a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnik;
- b) bérleti jogviszony folytatása esetén, ha a bérleti jogviszony folytatója nem jogosult szociális bérletre.

(6) Ha a költségelvű lakbér kategóriába az Ör. 37. §-ának (5) és (7) bekezdése alapján átsorolt bérlő ismételen szociális lakbérre válik jogosulttá, kérelmére a polgármester a kérelem benyújtásának időpontjától kezdődő időre szociális lakbért állapít meg. A szociális lakbér megállapítására a 44. § és 47. § szabályait megfelelően alkalmazni kell.

(7) Ha a lakást költségelvű lakbér megállapításával adták bérbe – kivéve a 17. § alapján és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére biztosított bérlőkijelölési jog kivételével a 9. § alapján bérbe adott lakásokat- és a bérlő igazolja, hogy megfelel a 44-47.§-ban meghatározott feltételeknek, kérelmére a polgármester szociális lakbért állapít meg.

(8) A megállapított lakbér mértékéből – az e rendeletben foglalt kivételektől eltekintve - engedmény nem adható.

A lakbér megállapítása és közlése

38. §

(1) A rendelet hatálybalépése után keletkezett lakásbérleti jogviszonyok esetében az e rendelet szerinti lakbér összegét a lakásbérleti szerződésben kell megállapítani és a bérlővel közölni, valamint kikötni, hogy a lakbér mértéke a hatályos rendelkezések szerint változik.

(2) Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7.§ (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

39. §

(1) A rendelet hatályba lépése előtt bérbe adott lakás lakbérének megállapítására, 2007. november 1-jétől

- a) az e rendelet szerinti szociális lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a bérbeadás „fizetendő lakbér” megállapításával történt;
- b) az e rendelet szerinti költségelví lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a bérbeadás „számított lakbér” megállapításával történt;
- c) az e rendelet szerinti piaci lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a bérbeadás során a lakbért a „számított lakbér” mértékénél magasabb összegben határozták meg. A fizetendő piaci lakbér összege nem lehet alacsonyabb a bérlő által 2007. augusztus 1-je előtt fizetett lakbér összegénél.

40. §

(1) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani.

(2) A polgármester a lakbér mértékének közlésére az ingatlankezelési feladatokat ellátó szervnek megbízást adhat.

A külön szolgáltatások díjai

41. §

(1) A bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

(2) A bérlő a bérbeadónak a vízellátásért és a csatorna használatáért, a központi fűtés és melegvíz ellátásáért, a szemétszállításért, a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatáért, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott díjat köteles megtéríteni.

(3) A bérbeadó által nyújtott, a (2) bekezdésben nem említett egyéb külön szolgáltatásokért, így különösen a felvonó használatáért, kert ápolásáért, a gépkocsi beálló használatáért, kaputelefon szolgáltatásért, rádió- televízió adók vételét biztosító hálózat, tetőantenna használatért fizetendő díjat a bérbeadó a teljes ráfordítása alapján határozza meg.

(4) Ha jogszabály másképp nem rendelkezik, a társasházban lévő lakás esetén a (2)–(3) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatásokért a bérlő legalább olyan összegű díjat köteles fizetni, mint amennyit a társasház közgyűlése által meghatározott módon a lakás után az Önkormányzat a társasháznak fizet.

(5) A bérlő a bérleti szerződés rendelkezései alapján köteles a közüzemi szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra közvetlenül a szolgáltatókkal szerződést kötni és a számlázott díjat részükre megfizetni.

42. §

(1) A kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő épületben a települési szilárd hulladék részét képező háztartási hulladékkal kapcsolatos, a Budapest főváros területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló Fővárosi Közgyűlés rendeletében meghatározott díjat a lakások bérlőinek kell megfizetni.

(2) Amennyiben a bérlő a Főv. Kgy. rendelkezései szerint díjkedvezményt, vagy díjmentességet igényelhet, igényét a bérbeadóhoz jelentheti be.

(3) A bérbeadó – a bérlő igénye alapján – írásban kéri a szolgáltatótól a kötelező közszolgáltatás szünetelését, vagy a szolgáltatás díjának mérséklését. Ha a szolgáltató a szüneteléshez, vagy a mérsékléshez hozzájárul, a bérbeadó a szolgáltatás díját annak megfelelően kérheti.

(4) Ha a bérlő a szolgáltatás díját határidőben nem fizeti meg és a bérbeadónak emiatt kamatfizetési kötelezettsége is keletkezik, az elmaradt díj után a szolgáltató által követelt kamatot is a bérlő köteles megfizetni.

(5) A bérbeadó a lakásbérleti szerződésen kívül nyújtott külön szolgáltatásról a rendeletben meghatározott lakbérközléssel egy időben értesíti a bérlőt. Az értesítésben közölni kell a külön szolgáltatás fajtánként meghatározott díját és a fizetés, továbbá az elszámolás módját.

Lakáshasználati díj

43. §

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat ellenértékeként az önkormányzati lakásra megállapítható költségelvi lakbér összegével azonos lakáshasználati díjat köteles fizetni. Piaci alapon bérbé adott lakás esetén a lakáshasználati díj a lakásra megállapított piaci lakbér összegével azonos.

VI. FEJEZET

LAKBÉRTÁMOGATÁS, ÉS LAKÁSFENNTARTÁSI TÁMOGATÁS A lakbértámogatásra való jogosultság

44. §

(1) A lakbértámogatás feltétele, hogy bérlő és a vele életvitelszerűen együtt lakó családtagok

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el a öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát,

- b) nem rendelkeznek olyan ingatlan és ingó vagyonnal, vagyoni értékű joggal, értékpapírral, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszázszorosát, továbbá
- c) tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik lakás, és
- d) nettó összjövedelmük 10%-a kevesebb, mint a fizetendő lakbér összege.

(2) Lakbértámogatás az együtt lakó családtagok közül csak egy személynek állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek, háztartások számától. A lakbértámogatás megállapítása szempontjából együttlakó családtagként a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője, továbbá a bérbeadó hozzájárulásával a lakásba befogadott más személyek vehetők figyelembe.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem illeti meg lakbértámogatás a bérlőt, ha

- a) a lakás alapterülete -3 személyig a 60 m²-t, -4 és ennél több személy esetében személyenként további 10 m²-t meghaladja;
- b) a lakást részben vagy egészben nem lakás céljára használja, vagy a használatát másnak átengedte;
- c) lakbérhátraléka, illetve a lakás fenntartási költségeivel bármely közüzemi szolgáltató felé tartozása van és nem működik együtt az Önkormányzat adósságkezelési szolgálatával;
- d) nem szociális lakbért fizet.

A lakbértámogatás mértéke

45. §

(1) A lakbértámogatás mértéke az e rendelet szerint fizetendő lakbér

- a) 10%-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjainak (44. § (2) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát;
- b) 20 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (44. § (2) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét;
- c) 30 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (44. § (2) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét;
- d) 40 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (44. § (2) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

(2) Annak a bérlőnek, aki lakbértámogatásra jogosult, de önhibáján kívül, átmenetileg olyan helyzetbe került, hogy a lakbér megfizetésére még a támogatás esetén sem képes, kivételesen

méltányosságból, legfeljebb 6 hónap időtartamra az általa fizetendő lakbér összegével megegyező támogatás adható.

A lakbértámogatás megállapításának szabályai

46. §

(1) A lakbértámogatás megállapítása kérelemre történik. A kérelmet az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, a Hivatalánál kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozatokat, valamint igazolásokat.

(3) A kérelem elbírálásának előkészítése érdekében az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala környezetanulmányt is végezhet. A környezetanulmány során rögzíteni kell a bérlővel a lakásban együttlakó, valamint a bérlő által eltartott személyek számát, továbbá nyilatkoztatni kell a bérlőt, hogy sem neki, sem a vele együttlakó személyek nincs a tulajdonában a rendelet 44. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott módon hasznosított lakása.

47. §

(1) A lakbértámogatásról, illetőleg lakbértámogatás mértékéről – a rendelet keretei között – polgármester dönt azzal, hogy a támogatás összege nem lehet kevesebb 2.500 forintnál. A polgármester döntése ellen – a határozat közzétételétől számított 10 munkanapon belül – a Képviselő-testülethez lehet fellebbezést benyújtani.

(2) A 45. § (2) bekezdésben meghatározott esetben a lakbértámogatás méltányosságból történő megállapítása az Egészségügyi és Szociális Bizottság hatáskörébe tartozik.

(3) A lakbértámogatás megállapítására vonatkozó eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

48. §

(1) A lakbértámogatást

- a) a tárgyév január 1-jétől december 31-éig terjedő időszakra kell megállapítani, ha a támogatás iránti kérelmet a tárgyév április 30-áig nyújtották be;
- b) a kérelem benyújtása hónapjának első napjától december 31-éig terjedő időszakra kell megállapítani, ha a támogatás iránti kérelmet a tárgyév április 30-át követően nyújtották be.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet évente meg kell újítani. A lakbértámogatás megállapításakor a bérlőt fel kell hívni arra, hogy amennyiben a jövedelmi, vagyoni viszonyaiban a lakbértámogatásra való jogosultságot érintő változás áll be, azt köteles nyolc napon belül a Hivatalhoz bejelenteni.

(3) A lakbértámogatás folyósítását meg kell szüntetni, ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételek szerint lakbértámogatásra már nem jogosult.

(4) Ha megállapítást nyer, hogy a bérlő lakbértámogatásra nem volt jogosult, vagy a jogosultságot érintő változást a megadott határidőben nem jelentette be, attól az időponttól, amelytől jogosultsága megszűnt, a bérlő köteles a rendelet alapján megállapított és az általa fizetett lakbér közötti különbözetet 8 napon belül a bérbeadónak egy összegben – a Ptk. 232. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű kamattal együtt – megfizetni.

(5) A lakbértámogatásban részesülő bérlő a támogatás összegével csökkentett lakbért fizeti, melyről értesíteni kell.

Kiegészítő lakbértámogatás

49. §

(1) A kiegészítő lakbértámogatás célja azoknak a szociálisan rászoruló bérlőknek a támogatása, akik számára a lakbér megfizetése nehézséget okoz.

(2) Az (1) bekezdés alapján kiegészítő lakbértámogatásra jogosult a bérlő, ha az ő és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagok

a) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, és

b) nem rendelkeznek olyan ingatlan és ingó vagyonnal, vagyoni értékű joggal, értékpapírral, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszázszorosát, valamint

c) tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik lakás.

(3) Kiegészítő lakbértámogatás az együtt lakó családtagok közül csak egy személynek állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek számától. A kiegészítő támogatás megállapítása szempontjából együttlakó családtagként a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője, továbbá a bérbeadó hozzájárulásával a lakásba befogadott más személyek vehetők figyelembe.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem illeti meg a kiegészítő lakbértámogatás a bérlőt, ha

a) félévnél régebbi vagy 50 ezer Ft-ot meghaladó lakbérhátraléka, illetve a bérlettel összefüggésben keletkezett közüzemi szolgáltató felé irányuló tartozása van, és nem működik együtt az Önkormányzat adósságkezelési szolgálatával;

b) piaci lakbért fizet.

50. §

(1) A kiegészítő lakbértámogatás havi összege, ha a bérlő és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (49. § (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme

a) nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, 6500 Ft;

b) nagyobb az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegénél, de nem haladja meg annak 150%-át, 5500 Ft;

c) nagyobb az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-ánál, de nem haladja meg annak 200%-át, 4500 Ft;

d) nagyobb az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-ánál, de nem haladja meg annak 250%-át, 3500 Ft.

(2) A támogatás összege egyszemélyes háztartásban élő bérlő, gyermekét egyedül nevelő bérlő vagy tartósan beteg, súlyosan fogyatékos gyermeket nevelő bérlő esetén

a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott összegtől eltérően 7500 Ft;

b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott összegtől eltérően 6500 Ft;

c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott összegtől eltérően 5500 Ft;

d) az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott összegtől eltérően 4500 Ft.

(3) Az (1) bekezdés szerinti támogatás havi összegét úgy kell megállapítani, hogy az együttlakó családtagok számára megállapított lakbértámogatás és kiegészítő lakbértámogatás együttes összege nem haladhatja meg a lakbér összegének 80 %-át.

(4) A (2) bekezdés alkalmazása során a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§-a (1) bekezdésének db) pontja szerinti gyermeket lehet figyelembe venni.

51. §

(1) A kiegészítő lakbértámogatás megállapítása kérelemre történik. A kérelmet az erre a célra rendszeresített nyomtatványon az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozatokat, valamint igazolásokat. Az igazolások beadásától abban az esetben lehet eltekinteni, amennyiben a kérelem beadását megelőző egy hónapon belül a kérelmező lakbértámogatási kérelmet terjesztett elő.

(3) A kiegészítő lakbértámogatás a lakbértámogatással, illetve a lakásfenntartási támogatással együtt is igénybe vehető.

(4) A kiegészítő lakbértámogatásra való jogosultság ismételt megállapítása iránti kérelem a korábbi jogosultság időtartama alatt, annak megszűnését megelőző 30 napon belül is benyújtható. Ebben az esetben az új jogosultságot a korábbi jogosultság megszűnését követő naptól kell megállapítani.

52. §

(1) A kiegészítő lakbértámogatásról, illetőleg a kiegészítő támogatás mértékéről - a rendelet keretei között - az Önkormányzat polgármestere dönt. A polgármester döntése ellen - a határozat közzétételétől számított 15 napon belül - az Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet fellebbezést benyújtani.

(2) A kiegészítő lakbértámogatás folyósítása a bérbeadó részére történik, a bérlő a támogatás összegével csökkentett lakbért fizeti.

(3) A kiegészítő lakbértámogatás megállapítására vonatkozó eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi XCL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

53. §

(1) A kiegészítő lakbértámogatást a kérelem benyújtása hónapjának első napjától egy évre kell megállapítani.

(2) A kiegészítő lakbértámogatás iránti kérelmet évente meg kell újítani. A kiegészítő lakbértámogatás megállapításakor a bérlőt fel kell hívni arra, hogy amennyiben jövedelmi, vagyoni viszonyaiban a kiegészítő támogatásra való jogosultságot érintő változás áll be, azt köteles nyolc napon belül az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához bejelenteni.

(3) A kiegészítő lakbértámogatás folyósítását meg kell szüntetni, ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételek szerint kiegészítő lakbértámogatásra már nem jogosult.

(4) Ha megállapítást nyer, hogy a bérlő a kiegészítő lakbértámogatásra nem volt jogosult, vagy a jogosultságot érintő változást a megadott határidőben nem jelentette be, attól az időponttól, amelytől jogosultsága megszűnt, a bérlő köteles a jogosulatlanul igénybe vett kiegészítő, lakbértámogatást nyolc napon belül a bérbeadónak egy összegben - a Ptk. 232. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű kamattal együtt - megfizetni.”

(5) Az Önkormányzat polgármestere a (4) bekezdés alapján megállapított megtérítés összegét – amennyiben annak megfizetése a kötelezett megélhetését súlyosan veszélyeztetné – kérelemre, méltányosságból

a) csökkentheti vagy elengedheti, ha a visszafizetésre kötelezett személy családjában egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét;

b) részletekben fizettetheti meg.

VII. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbeadás célja és módja

54. §

Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

55. §

Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

56. §

(1) Üres helyiségnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

(2) Amennyiben a helyiség bérlője előzetesen hozzájárul, az ismételt hasznosításra irányuló pályázat a (1) bekezdésben meghatározott időpont előtt is kiírható. A bérlő nyilatkozatának tartalmaznia kell, hogy biztosítja a helyiség megtekintésének lehetőségét, és a helyiség sikeres pályáztatása esetén vállalja annak legfeljebb hatvan napon belüli kiürítését. Ez esetben a helyiség hasznosítására e rendelet üres helyiségre vonatkozó szabályai az irányadóak.

57. §

A helyiséget annak kell bérbe adni,

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el;
- b) akivel a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltekor a 64. § (4) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni;
- c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult;
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;
- e) akinek a Bizottság az újbóli bérbeadást lehetővé tette;
- f) akit a Bizottság eredménytelen pályázat esetén kiválaszt;
- g) akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Bérbeadás pályázat útján

58. §

(1) A pályázatot a XII. kerületi Hegyvidék című lapban, továbbá az Önkormányzat internetes honlapján is közzé kell tenni és legfeljebb 15 nappal az Önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

(2) Az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

(3) Nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkorli költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és

- a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni;

- b) a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiség biztosítható;
- c) a bérlővel az 64. § (4) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni;
- d) a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának van igénye;
- e) a helyiségre meghatározott szövet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog illeti meg;
- f) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
- g) a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

(4) Nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke meghaladja a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, de törvény kivételt tesz a versenyeztetési kötelezettség alól és a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

59. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség javasolt felhasználási célját,
- b) a pályázati díj összegét, befizetésének módját, határidejét, a befizetés igazolásának módját és az 62. § (3) bekezdésében meghatározott feltételeket,
- c) a helyiségbér havi összegének alsó határát (a továbbiakban: pályázati alapbér) azzal a figyelemztetéssel, hogy a helyiség bérleti jogát - az előírt egyéb feltételek fennállása esetén - az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére tesz ajánlatot, továbbá a pályázati ajánlatok emelésének legkisebb mértékét,
- d) a helyiségbér értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti béremelés módját és mértékét (valorizáció),
- e) a pályázat elbírálásának módját és határidejét, valamint azt, hogy a pályázatot a Bizottság eredménytelenné nyilváníthatja, továbbá a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját,
- f) a bérbeadás módját, időtartamát,
- g) a meghirdetett helyiség címét, jellemzőit: alapterületét, műszaki állapotát,
- h) ha szükséges, a helyiségben elvégzendő munkákat, azok határidejét, a várható költségek mértékét és a költségek megtérítésének módját,
- i) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- j) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- k) az óvadék összegét,
- l) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- m) egyéb feltételeket.

(2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, annak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét (székhelyét), tevékenységének megnevezését
- b) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását.

(3) A pályázati kiírás tartalmazhatja azt is, hogy az előző bérlő által felhalmozott helyiségbér, helyiséghasználati és különszolgáltatási díjtarozás, illetve annak egy részére vonatkozó követelés az új bérlő részére engedményezésre kerül.

(4) Azt a pályázatot, amely a (2) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

(5) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 10 nap álljon rendelkezésre.

(6) A polgármester a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására meghatározott időpontig vonhatja vissza.

60. §

(1) Az 59. § (1) bekezdés b) pontjában említett pályázati díj a helyiség pályázati alapbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

(2) Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül a pályázati díjat vissza kell fizetni.

(3) Ha a pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a pályázat nyertese által megfizetett pályázati díj az Önkormányzatot illeti meg.

61. §

(1) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amelyik a meghatározott összegű pályázati díj megfizetését igazolja.

(2) Ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt. Erről a pályázót írásban értesíteni kell.

(3) Eredménytelen pályázat esetén a Bizottság dönthet a pályázat megismétléséről.

62. §

(1) Pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére tesz ajánlatot (a továbbiakban: a pályázat nyertese). Az 59. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a pályázó a követelés legmagasabb áron történő megvásárlására is ajánlatot tesz. A pályázati tárgyalás lebonyolításának szabályait a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

(2) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötöni.

(3) Ha a pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlattevő részére kell bérbe adni.

(4) A pályázati tárgyalás lebonyolításának a rendelet 4. számú mellékletében meghatározott szabályait az 59. § (3) bekezdésben meghatározott esetben azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a helyiséget annak kell bérbe adni, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja a helyiségbérre és a követelés megvásárlására.

VIII. FEJEZET

A BÉRBEADÁS SZABÁLYAI

Bérbeadás bérlőtársak részére

63. §

(1) 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) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként az éves helyiségbér kétszeres összegének megfizetését köteles kikötöni.

(3) Ha az így létrejött bérlőtársi jogviszony azért szűnik meg, mert a felek egyike az általa használt helyiségrészt a másik fél javára átruházza, akkor az önálló bérlővé váló bérlőtárs köteles a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-át az Önkormányzat javára megfizetni.

(4) Amennyiben a bérlőtársak a szerződéskötésre tett ajánlatukban a (2) és (3) bekezdésben előírt feltételeket nem vállalják, bérlőtársi szerződés velük nem köthető.

A bérbeadás időtartama

64. §

(1) Helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év. A Képviselő-testület egyedi határozatában, vagy a polgármester a pályázati kiírásban 5 évnél hosszabb időtartamot is megállapíthat.

(2) Határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha:

a) ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza;

b) a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

(3) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

- a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság határozott, de ennek időpontja nem ismert;
- b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;
- c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

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

- a) a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal;
- b) a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

65. §

(1) A bérbeadó a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban állapodhat meg a bérlővel.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, a bérleti szerződésben a helyiségbér összegét a bérlő pályázaton tett ajánlatának, továbbá a 59. § (1) bekezdésének d) pontjában és a 60. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.

(3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, a bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot:

- a) határozott idejű szerződésnél - ha a 64. § (4) bekezdése alapján köt szerződést - akkor az előző évre érvényes éves bérleti díjnak 20 %-kal növelt összegére;
- b) ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Bizottság erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor, akkor a határozatban megjelölt összegre;
- c) albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között;
- d) csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájáruláskor a helyben kialakult helyiségbérek előző évi átlagos összegére.

(4) A helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7.§ (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(5) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség bérleti díja 20 %-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség bérleti díjától.

A használati díj

66. §

A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, mely - a jogszabályban meghatározott eseteket kivéve - a helyiségre megállapítható bérleti díj tízszereséig terjedhet.

A bérlő kötelezettségei

67. §

(1) A bérbeadó az 65. § (2)-(4) bekezdésében meghatározott alapbérleti díjon felül a bérleti díj minden év január 1-jével történő növelésében is megállapodhat.

(2) A szerződés megkötésekor a bérbeadó határozza meg, hogy a bérleti díj milyen mértékű változtatására tesz ajánlatot.

(3) Ha a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot tevő a bérleti díj mértékének tekintetében a bérbeadóval nem tud megállapodni, a bérbeadó a szerződés megkötésében nem állapodhat meg.

(4) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységnek gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

68. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

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

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz

69. §

(1) A helyiségbe más személy kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával és a rendeletben meghatározott feltételek szerint fogadható be.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosítása során a bérleti díj legalább 50 %-kal történő megemelésében és abban kell megállapodni, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlő és a befogadott személy a helyiséget csere helyiség igénye nélkül kiüríti és a bérbeadó részére visszaadja.

(3) A bérbeadó a cserehelyiség biztosításakor kizárólag a bérlőt veszi figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.

(4) A bérbeadó - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a hozzájárulás feltételeként azt is köteles kikötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.

Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

70. §

(1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet albérletbe adni. Az albérletbeadás nem haladhatja meg a három évet, határozott idejű szerződés esetén pedig nem terjedhet túl a bérlő szerződésének időtartamán.

(2) A hozzájárulás további feltételei:

- a) a bérlő - az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok kivételével - az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;
- b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérló a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérlónek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.

(3) A bérbeadó a hozzájárulásban köteles kikötni, hogy az albérló a helyiségben a bérlő tevékenységével megegyező, vagy azt kiegészítő tevékenységet végezhet.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

71. §

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához a következő feltételekkel lehet hozzájárulni:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;

- b) a lakosság alapellátását szolgáló helyiség új bérlője is kizárólag az alapellátás körébe tartozó tevékenységet folytathat;
- c) az új bérlő vállalja, hogy a hozzájáruláskor - a bérbeadó által meghatározott időben és módon - a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 30%-át az Önkormányzat javára megfizeti.

(2) A beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni az átadó bérlő vagy jogelődje által, az átruházást megelőző öt évben a helyiségre fordított és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás összegét. Ennek megállapítása során a helyiségben folytatott tevékenységhez szükséges munkák értékét nem kell figyelembe venni.

(3) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek az átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

(4) A cseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt új szerződési feltételeket.

(5) A bérbeadó a hozzájárulását köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik;
- b) a tevékenység külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

Másik helyiség bérbeadása, a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

72. §

(1) 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 az ilyen módon való szerződés megszűnési esetre tartalmazza és a bérlő azt igényli; vagy
- b) a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az Önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a Bizottság megadta.

(2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserhelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

73. §

(1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt, vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tesz ajánlatot.

(2) A pénzbeli térítés összege a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-áig terjedhet.

(3) 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 értékkülönbözlet megfizetésének kikötése mellett a másik helyiséget számára bérbe adhatja.

(4) Az értékkülönbözlet megállapításakor a két helyiség beköltözhető, megállapodáskori forgalmi értékét kell figyelembe venni.

74. §

(1) A bérbeadó a cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.

(2) A pénzbeli térítés mértéke ebben az esetben, a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 60 %-a.

(3) Különösen jó adottságú, jó műszaki állapotú helyiség esetén ez az összeg - a polgármester hozzájárulása mellett - további 20 %-kal megemelhető.

IX. FEJEZET

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

Adatvédelmi szabályok

75. §

(1) A Hivatal a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket a Tv., a Fővárosi Önkormányzat rendeletei és a rendelet alapján a bérbeadás, illetve lakbértámogatás 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 együttélő nagykorú hozzátartozóktól származó jövedelemre is kiterjed.

(4) Ha a (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 Hivatal jogszabály által előírt, saját nyilvántartásában szerepel.

76. §

(1) A nyilvántartást a 75. §-ban meghatározott okiratok alapján kell vezetni. A kötelezett közokirat esetén csak annak bemutatására hívható fel.

(2) 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.

Törzsvagyongra vonatkozó szabályok

77. §

Az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt álló helyiséget csak a költségvetési szerv tevékenységével összefüggő célra lehet bérbe adni. A bérbeadás határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szólhat.

78. §

A 77.§-ban említett helyiségek bérbeadásának egyéb feltételeit, valamint a bérleti- és használati díj mértékét a bérbeadásra jogosult határozza meg.

Követelésről lemondás

79. §

(1) Az Önkormányzat elsősorban behajthatatlan követeléseiről mondhat le. Behajthatatlan követelés:

- a) az elévült követelés;
- b) a felszámolási eljárás során a felszámoló által írásban adott nyilatkozat alapján várhatóan meg nem térülő követelés;
- c) a felszámolási eljárás befejezésével ki nem egyenlített követelés;
- d) az a követelés, amely olyan kötelezettel szemben áll fenn, aki nem lelhető fel;
- e) az a követelés, amely dokumentumokkal, számíttással igazoltan aránytalan költségráfordítással érvényesíthető;
- f) az a követelés, amelynek behajtása iránti indított bírósági végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre.

(2) Az Önkormányzatot bérleti, illetve bármely használati jogviszony alapján megillető, behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való teljes vagy részbeni lemondásra, továbbá a bérbeadói (egyéb használati jogviszonyok esetén a tulajdonosi) jogok gyakorlása során egyéb

kedvezmény nyújtására kivételesen, kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha az az egyéb várható előny miatt az Önkormányzat érdekében áll.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételére a követelés lemondáskori értéke figyelembe vételével,

- a) a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatár 1/5-ének összegéig a polgármester,
- b) a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárig a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság,
- c) a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatár felett a Képviselő-testület jogosult.

(4) A követelésről vagy annak egy részéről történő lemondás, továbbá kedvezmény nyújtása a döntésre jogosult egyoldalú nyilatkozatával történhet.

80. §

Az Önkormányzat tényleges vagy várományi vagyont (vagyoni értékű követelését és igényét) érintő, lakás- és helyiség bérleti, illetve használati jogviszonnyal kapcsolatos, folyamatban lévő peres eljárás során perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére

- a) 15 millió forint perértékig a polgármester,
- b) 150 millió forint perértékig a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság,
- c) 150 millió forintnál nagyobb perérték esetében a Képviselő-testület jogosult.

Értelmező rendelkezések

81. §

E rendelet alkalmazásában:

1. A lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő és tároló) helyisége teljes alapterületének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá a loggia és a zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni és a számítás során a kerekítés szabályait kell alkalmazni. Az alapterület megállapításánál a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül hagyni.

2. A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között – a padlósínt felett egy méter magasságban – mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell figyelembe venni. Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül hagyni a falsíkon kívül eső területet (a nyílászáróknál lévő beugrásokat a 0,5 négyzetméternél kisebb alapterületű falfülkéket stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet.

3. A társbérleti lakásrész alapterületének megállapításánál az egyes társbérletők által kizárólagosan használt helyiségek teljes alapterületét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérletők által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás teljes területéhez viszonyított arányában kell számításba venni.

4. Ha a bérleti szerződés másként nem rendelkezik, a bérbeadó által a bérleti szerződés keretében nyújtott szolgáltatás különösen:

- a) az épületben a közös használatra szolgáló területek és helyiségek tisztántartása és megvilágítása;
 - b) kéménytisztítás;
 - c) kártevő-mentesítés;
- amennyiben az épülethez kert is tartozik, a kert gondozása.

5. A lakbértámogatás megállapítása szempontjából jövedelem, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. III. törvény 4. §-ának (1) bekezdésében meghatározott jövedelem.

Záró rendelkezések

82. §

- (1) Ez a rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete.
- (4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, a Ptk. megfelelő szabályait, valamint az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006. (IV.14.) Főv. Kgy. rendelet szabályait kell alkalmazni.
- (5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Budapest Hegyvidék, 2017.

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. számú melléklet a 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelethez

A lakásigény mértéke

A lakásigény mértéke a következő:

- egy személy esetén 1 lakószoba,
- 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 legalább 4 lakószoba

2. számú melléklet a 23 /2007. (VI. 18) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

Komfort fokozat	Ft/m ² /hó		
	Szociális lakbér	Költségelvű lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	427	840
Komfortos lakás	279	368	712
Félkomfortos lakás	155	226	427
Komfort nélküli lakás	116	153	272
Szükséglakás	91	123	

3számú melléklet a 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelethez

A XII. kerületnek a Budapest közigazgatási határa, XI., illetve II. kerületi közigazgatási határa, valamint a Városmajor utca – Kékgolyó utca – Böszörményi út – Jagelló út által határolt területén található ingatlanok a 25 %-os lakbérövezetbe tartoznak. Az említett négy utcában található ingatlanok az övezetbe nem tartoznak bele.

4. számú melléklet a 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelethez

A helyiségbérletre vonatkozó pályázati tárgyalás szabályai

1. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, továbbá a pályázati díjat az előírt határidőben megfizette.
2. A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen vagy közokiratban, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján vehet részt.
3. A pályázati tárgyalás nyilvános.
4. A pályázati tárgyalást az Önkormányzat polgármestere által megbízott személy vezeti. A tárgyalás vezetője
 - a. megállapítja, hogy a pályázók rendelkeznek-e a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel és a pályázati kiírásban meghatározott pályázati díjat befizették-e. Azokat a pályázókat, akik a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel nem rendelkeznek, vagy a pályázati díjat nem fizették be, a tárgyalásból ki kell zárni;
 - b. ismerteti a pályázati tárgyalás szabályait, a pályázati alapbér összegét, felhívja a pályázókat helyiségbér ajánlataik megtételére, valamint arra, hogy minden további ajánlatnak legalább a pályázati alapbér 10 %-ával kell meghaladnia az előző ajánlatot;
 - c. gondoskodik a pályázati tárgyalás rendjéről;
 - d. megállapítja a pályázati tárgyalás eredménytelenségét, ha az ajánlatok nem haladják meg legalább a pályázati alapbér 10 %-ával a pályázati alapbér összegét;
 - e. kihirdeti a pályázat nyertesét, a következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlatot tevőt, valamint az általuk ajánlott helyiségbér összegét;
 - f. nyilatkoztatja a pályázat nyertesét arra, hogy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést megkötö;
 - g. felhívja a pályázat nyertese figyelmét arra, hogy ha a helyiségbérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlattevő részére kell bérbe adni. Ebben az esetben a pályázati díj az Önkormányzatot illeti meg.

A pályázati tárgyaláson készült jegyzőkönyvnek a 4. pontban foglaltakat is tartalmaznia kell. A jegyzőkönyvet a tárgyalás vezetője, a jegyzőkönyvvezető, valamint a pályázók közül a pályázati tárgyalás nyertese és a második legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlatot tevő írja alá.