

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról¹**

(Egységes szerkezetbe foglalva. Hatályos: 2024. február 24-től)

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16. § (1) bekezdés 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 Főváros 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 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)² A Kt. a törvényben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását az e rendeletben szabályozott kivételekkel a jegyzőre ruházza. A jegyző a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével összefüggő feladatait az erre a célra létrehozott szervezet útján látja el.

¹ A 34/2017. (IX. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet a 37/2019. (XII. 3.), a 9/2020. (IV. 16.), a 20/2020. (IX. 28.), a 15/2021. (IV. 21.), a 23/2021. (VI. 28.), a 32/2021. (XII. 13.), a 18/2022. (VI. 28.), a 20/2022. (IX. 29.), a 16/2023. (V. 30.) és a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet módosította.

² A 2. § (2) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

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

(3)³ A lakások, illetve a helyiségek alkalmi, 90 napot meg nem haladó hasznosításáról a jegyző dönt.

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.

(3)⁴ Bérlő köteles a lakás-, helyiségbérleti szerződésben rögzített bérlői kötelezettségeit a szerződés aláírásától számított 15 napon belül közjegyzői okiratban elismerni, nyilatkozatát a Bérbeadó részére a közjegyzői okirat aláírását követő 8 napon belül át kell adnia. A lakás-, helyiségbérleti szerződés Bérlő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő, igazolt átadásának napján lép hatályba.

II. FEJEZET A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

4. §

A bérbeadás az alábbi jogcímenek 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;

³ A 2. § (3) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. § (2) bekezdése iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁴ A 3. § (3) bekezdését a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. október 1-től)

i)⁵ Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszeroláti Fecskházban – a továbbiakban: Fecskházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.

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 bérbevételére 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 Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: 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 értékhárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió egyedi értékhárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

(5)^{6,7} A kérelem elutasítható, amennyiben a kérelmező a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik.

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, haszonélvezetében nincs másik ingatlan;

⁵ A 4. § i) pontját a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. október 1-től)

⁶ Az 5. § (5) bekezdését a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. október 1-től)

⁷ Az 5. § (5) bekezdésének szövege a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2024. február 24-től)

- 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 költségelvű 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 jogával 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 különszolgáltatási 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.

(8) 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 pénzbeli 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 pénzbeli 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)⁸ A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő által kiválasztott, vele szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, egészségügyi 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.

⁸ A 9. § (3) bekezdésének szövege a 18/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2022. június 29-től)

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 bérelő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

- a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy
- b) a bérelő halálát megelőzően és legalább az Ltv. hatálybalépése óta állandó jelleggel a bérelő 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 bérelőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

(5) A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérelő 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)⁹ A szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet. Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszüntetését

- a) a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,
- b) a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra hivatkozással legfeljebb 6 hónappal,
- c) a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel

a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

(5a)¹⁰ Amennyiben az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, munkaviszonnyal rendelkező bérlő az öregségi nyugellátásra való jogosultságot megszerzi és az öregségi nyugellátást igénybe veszi, a polgármesterhez benyújtott írásbeli kérelmére a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá alakul. A kérelem benyújtására kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha a foglalkoztatási jogviszony folyamatosan fennállt, a bérlőnek bérleti-, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a lakás lakóépületben helyezkedik el.

(5b)¹⁰ Az (5a) bekezdés szerinti kérelem benyújtására az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy munkaviszonnyal

⁹ A 17. § (5) bekezdésének szövege a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2020. október 1-től)

¹⁰ A 17. § (5a) és (5b) bekezdésének szövegét a 16/2023. (V. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2023. május 31-től)

rendelkező bérlő is jogosult, amennyiben a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legalább hét éve folyamatosan fennáll, a bérlőnek bérleti-, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a szolgálati jelleggel bérbe adott lakás lakóépületben helyezkedik el.

(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)¹¹ Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző 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 és 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)^{11, 12} Az (1) bekezdés alapján a lakást a jegyző 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, illetve amennyiben ezt a bérlő szociális körülményei indokolják egyedi döntéssel határozatlan időtartamra bérbe adhatja.

(5)¹³ Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző másik, lehetőleg kisebb alapterületű lakásra vonatkozóan 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, illetve
- c) a fennálló tartozás megfizetésével kapcsolatban részletfizetési megállapodást köt.

A szerződés legfeljebb 5 év határozott időtartamra szólhat, és évente felülvizsgálatra kerül.

¹¹ A rendelkezésben a „polgármester” szövegrész helyébe a „jegyző” szöveg lépett a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 15. §-a értelmében. Hatályos: 2020. január 1-től.

¹² A 18. § (4) bekezdésének szövege a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. Kt. rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. (hatályos: 2024. február 24-től)

¹³ A 18. § (5) bekezdését a 23/2021. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2021. június 29-től)

Fecskeházban lévő lakás bérbeadása

18/A. §¹⁴

(1)¹⁵ A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves, krízishelyzetben lévő igénylő esetén legfeljebb 2 éves határozott időre szólhat.

(2)^{15,16} Lakásigény benyújtására jogosultak, akik

- a) a 40 éves életkort nem töltötték be,
- b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik Budapesten, illetve Pest vármegyében másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.

(2a)¹⁷ Lakásigény benyújtására a 40. életévét betöltött, különösen nehéz élethelyzetben lévő igénylő (a továbbiakban: krízishelyzetben lévő igénylő) is jogosult.

(3)¹⁸ A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.

(4) A Fecskeházban lévő lakás bérbeadásáról a Jegyző javaslatára a Tulajdonos és Városfejlesztési Bizottság dönt.

(5) A beérkezett kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi viszonyait, valamint
- e) egyéb, a kérelmező által felhozott körülményeket.

(6) A kérelem elbírálása során előnyt élveznek a pályakezdők és az újonnan felvett, belépő foglalkoztatottak.

¹⁴ A 18/A. §-t és az azt megelőző alcímet a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 5. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos 2020. október 1.)

¹⁵ A 18/A § (1) és (2) bekezdésének szövege a 23/2021. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2021. június 29-től)

¹⁶ A 18/A § (2) bekezdésének szövege a 16/2023. (V. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. május 31-től)

¹⁷ A 18/A § (2a) bekezdését a 23/2021. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (2) bekezdése iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2021. június 29-től)

¹⁸ A 18/A § (3) bekezdésének szövege a 23/2021. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2021. június 29-től)

(7)¹⁹ Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérelő köteles igazolni. A krízishelyzetben lévő igénylő és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitanysága által kiválasztott bérelő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.

Bérleti jogra vonatkozó rendelkezések

18/B. §²⁰

- (1) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha
 - a) bérelő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt,
 - b) bérelő az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget,
 - c) ha bérelő azon intézményben fennálló jogviszonya, melyre tekintettel a lakást kérelmezte, megszűnik vagy megszüntetésre kerül.
- (2) Bérelő Bérbeadó felé félévente köteles igazolni előtakarékosági szerződésének fennállását és fizetési kötelezettségének teljesítését.
- (3) A 21. §-ában foglaltak szerinti bérelőtársi jogviszony nem létesíthető.

Bérleti díjra vonatkozó rendelkezések

18/C. §²¹

- (1) Bérelő a megállapított bérleti díjon felül, a lakás után külön szolgáltatási díj és a közüzemi díjak megfizetésére is köteles.
- (2) A Fecskeházi lakások lakbérének mértékét a rendelet 5. számú melléklete határozza meg.
- (3) Az V. fejezetében szabályozott lakbér mértéke és a lakáshasználati díj rendelkezéseit – ezen részben meghatározott eltérésekkel - a Fecskeházi ingatlanban található lakások esetében is alkalmazni kell.

¹⁹ A 18/A § (7) bekezdésének szövege a 23/2021. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (4) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2021. június 29-től)

²⁰ A 18/B. §-t és az azt megelőző alcímet a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 6. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos 2020. október 1.)

²¹ A 18/C. §-t és az azt megelőző alcímet a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 7. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos 2020. október 1.)

18/D. §²²

Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban lévő lakás bérbeadására eltérő rendelkezések hiányában a rendelet általános szabályai irányadók.

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 költségelvű 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;
 - b) 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.

²² A 18/D. §-t a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 8. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos 2020. október 1.)

(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 bérlet 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 bérlet a lakásból gyógykezelése, külszolgálat, 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 bérlet 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 bérlet 30 napon belül köteles a bejegyzés megszüntetését igazolni.

Bérbeadás bérletársak részére

21. §

(1) Bérletársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

- a) a bérlet közokirattal igazolt élettársa és a bérlettel a lakásban legalább egy éve együtt lakik;
- b) a bérlet gyermeke, örökbefogadott gyermeke, mostoha- és nevelt gyermeke, ha a gyermek 14. életévét betöltötte és a bérlettel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.

(2) Bérletársi szerződés köthető a bérletnek a lakásba jogszerűen befogadott gyermekétől született unokájával is, ha az unoka a 14. életévét betöltötte és a bérlettel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.

(3) Nem köthető meg a bérletársi szerződés, ha az (1)-(2) bekezdésben említett hozzátartozó a főváros területén másik lakással vagy lakás egy részével rendelkezik.

(4) A bérletársi szerződés megkötését a bérlet és a leendő bérletárs együttesen, írásban kérheti a bérbeadótól.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

22. §

(1) A Tv. keretei között a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérletnek lehet bérbe adni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlet lakásigénye mértékét és vállalja a megnövekedett alapterület után a lakbér megfizetését.

(2) A visszamaradt társbérllő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérllő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba.

(3) Egyedülálló visszamaradt társbérllő 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 társbérllőnek - a felek megállapodása alapján - akkor lehet bérbe adni, ha az egész lakásnak megszűnik a társbérleti jellege vagy a másik társbérllőt a lakásra igényt tartó társbérllő helyezi el.

(5) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a lakásban visszamaradó társbérllő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett köteles felmondani.

A bérbeadó és a bérllő 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 bérllő 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 bérllő részére megfizetnie.

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

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

24. §

(1) Önkormányzati tulajdonban álló épület esetében a bérllő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy bérllő 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 bérllő 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 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 megosztásról is köthet megállapodást.

(5) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés szerinti feladat bérlő általi elvégzéséről már megállapodott, más bérlővel ugyanarról a feladatról 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(ek)e)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 bérbeadásra 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)²³ 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 megszüntetésével érintett lakást. A bérlő írásbeli kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni, a kérelmekről a Bizottság dönt.

(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)^{11,24} A 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel a 31–33. §-ban foglaltaktól eltérhet.

33/A. §²⁵

A Bizottság dönt, ha a bérlő a Tv. 29. §-a alapján a lakás bérleti jogát másik lakás bérleti- vagy tulajdonjogára kívánja cserélni.”

²³ A 32. § (1) bekezdésének szövege a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidék Ök. Kt. rendelet 3. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2024. február 24-től)

²⁴ A 33. § (2) bekezdésének szövege a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidék Ök. Kt. rendelet 4. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2024. február 24-től)

²⁵ A 33/A. §-t a 2/2024. (II. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidék Ök. Kt. rendelet 5. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2024. február 24-től)

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 mértéket 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 lakbértékét 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 albérlébe 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 közművesítetttsége, valamint a társbérló által kizárólagosan és más társbérlőkkel 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 bérló a tulajdonos hozzájárulásával és egyéb hatósági engedéllyel saját költségen olyan komfortfokozatot növelő beruházást végzett, amelyet a bérbeadó

a) bérbeszámítás útján, vagy más módon a bérló 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 bérló részére, a lakbér csak az eredeti komfortfokozatnak megfelelően növelhető.

(3) Ha a bérló 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 a rendelet 37. §-ának (5) és (7) bekezdése alapján átsorolt bérlő ismételten 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)²⁶ 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, írásbeli kérelmére a jegyző 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. §

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 költségelvű 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.

²⁶ A 37. § (7) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

40. §

- (1) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani.
- (2)¹¹ A jegyző 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 költségelvű lakbér összegével azonos lakáshasználati díjat köteles fizetni. Piaci alapon bérbe 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, haszonélvezetében, 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 a Hivatal környezettanulmányt is végezhet. A környezettanulmány 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)²⁷ A lakbértámogatásról, illetőleg lakbértámogatás mértékéről – a rendelet keretei között – a jegyző dönt azzal, hogy a támogatás összege nem lehet kevesebb 2.500 forintnál. A jegyző döntése ellen – a határozat közlésétől számított 15 napon 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)²⁸ A lakbértámogatás megállapítására vonatkozó eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 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.

²⁷ A 47. § (1) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

²⁸ A 47. § (3) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

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, hasznélvezetében, 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) félévnel 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 a Hivatalnál 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)²⁹ A kiegészítő lakbértámogatásról, illetőleg a kiegészítő támogatás mértékéről - a rendelet keretei között – a jegyző dönt. A jegyző döntése ellen – a határozat közlésétől számított 15 napon belül – a Képviselő-testülethez lehet fellebbezést benyújtani.

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

(3)³⁰ A kiegészítő lakbértámogatás megállapítására vonatkozó eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

53. §

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

²⁹ Az 52. § (1) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

³⁰ Az 52. § (3) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

(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 a Hivatalhoz 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)¹¹ A jegyző 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.

Rendkívüli lakbértámogatás³¹

53/A. §

(1) A rendkívüli lakbértámogatás célja azoknak a szociálisan rászoruló bérlőknek a támogatása, akik számára a lakbér megfizetése az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) miatt megromlott anyagi helyzetükre tekintettel nehézséget okoz.

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

a) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el az 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.

(3) Rendkívüli lakbértámogatás az együtt lakó családtagok közül csak egy személynek állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek, háztartások számától. A rendkívüli lakbértámogatás megállapítása szempontjából együttlakó családtagként a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott

³¹ Az 53/A. §-t és az azt megelőző alcímet a 9/2020. (IV. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. április 17-től)

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 rendkívüli lakbértámogatás a bérlőt, ha

- a) a lakást részben vagy egészben nem lakás céljára használja, vagy a használatát másnak átengedte;
- b) a lakásbérleti szerződésben foglalt bérlői kötelezettségeit közjegyzői okiratban nem ismeri el.

A rendkívüli lakbértámogatás mértéke³²

53/B. §

A rendkívüli lakbértámogatás mértéke az e rendelet szerint fizetendő lakbér

- a) 20%-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjainak (53/A. § (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát;
- b) 40 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (53/A. § (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét;
- c) 65 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (53/A. § (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét;
- d) 100 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (53/A. § (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

A rendkívüli lakbértámogatás megállapításának szabályai³³

53/C. §

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

(2) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyaira, a veszélyhelyzetre tekintettel megváltozott anyagi körülményekre vonatkozó nyilatkozatokat, valamint - amennyiben rendelkezésre állnak - igazolásokat.

³² Az 53/B. §-t és az azt megelőző alcímet a 9/2020. (IV. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. április 17-től)

³³ Az 53/C. §-t és az azt megelőző alcímet a 9/2020. (IV. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. április 17-től)

53/D. §³⁴

(1) A rendkívüli lakbértámogatásról – a rendelet keretei között – a polgármester dönt. A polgármester döntése ellen – a határozat közlésétől számított 15 napon belül – a Képviselő-testülethez lehet fellebbezést benyújtani.

(2) A rendkívüli lakbértámogatás megállapítására vonatkozó eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

53/E. §³⁵

(1) A rendkívüli lakbértámogatást a veszélyhelyzet fennállásának első napjától a veszélyhelyzet megszűnését követő 3. hónap utolsó napjáig lehet megállapítani.

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

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

(4) Ha megállapítást nyer, hogy a bérlő rendkívüli 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 rendkívüli lakbértámogatásban részesülő bérlő a támogatás összegével csökkentett lakbért fizeti, melyről írásban értesíteni kell.

(6) A rendkívüli lakbértámogatás mellett lakbértámogatás nem vehető igénybe, kiegészítő lakbértámogatás azonban nyújtható.

Rendkívüli karbantartási támogatás³⁶

53/F. §

(1) A rendkívüli karbantartási támogatás célja azoknak a szociálisan rászoruló bérlőknek a támogatása, akik számára a lakás rendeltetésszerű használata érdekében elengedhetetlenül szükséges -

³⁴ Az 53/D. §-t és az azt megelőző alcímet a 9/2020. (IV. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. április 17-től)

³⁵ Az 53/E. §-t és az azt megelőző alcímet a 9/2020. (IV. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 5. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. április 17-től)

³⁶ Az 53/F. §-t és az azt megelőző alcímet a 15/2021. (IV. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2021. április 22-től)

a lakásbérleti szerződésük, illetve a Ltv. szerint őket terhelő - karbantartási, felújítási munkák elvégzése anyagi helyzetükre való tekintettel nehézséget okoz.

(2) A rendkívüli karbantartási támogatás feltétele, hogy a bérlő és a vele életvitelszerűen együtt lakó családtagok

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

(3) Rendkívüli karbantartási támogatás az együtt lakó családtagok közül csak egy személynek állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek, háztartások számától. A rendkívüli karbantartási 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 rendkívüli karbantartási támogatás a bérlőt, ha a lakást részben vagy egészben nem lakás céljára használja, vagy a használatát másnak átengedte.

A rendkívüli karbantartási támogatás mértéke³⁷

53/G. §

(1) A rendkívüli karbantartási támogatás mértéke a lakás rendeltetésszerű használata érdekében elengedhetetlenül szükséges karbantartási munkák költségeinek

- a) 25 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjainak (53/F.§ (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének négyszeresét;
- b) 50 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (53/F.§ (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát;
- c) 100 %-a, ha a bérlőnek és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjainak (53/F.§ (3) bekezdés) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.

(2) Különös méltánylást igénylő körülmények esetén az (1) bekezdésben foglaltaktól az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján el lehet térni.

³⁷ Az 53/G. §-t és az azt megelőző alcímet a 15/2021. (IV. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2021. április 22-től)

A rendkívüli karbantartási támogatás megállapításának szabályai³⁸

53/H. §

- (1) A rendkívüli karbantartási támogatás megállapítása kérelemre történik. A kérelmet az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, a Hivatalnál kell benyújtani.
- (2) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyaira, vonatkozó nyilatkozatokat, valamint a lakás rendeltetésszerű használata érdekében elengedhetetlenül szükséges karbantartási munkák részletes leírását, költségbecslését, a munkák elvégzésére irányuló árajánlatot.
- (3) A rendkívüli karbantartási támogatás megállapításáról szóló határozat véglegessé válásától számított 90 napon belül a munkák elvégzését igazolni kell a bérlő nevére szóló számlával. A számla eredeti példányát a Hivatalhoz kell benyújtani.
- (4) Amennyiben a bérlő a munkák elvégzéséről szóló számlát a (3) bekezdésben meghatározottak szerint nem mutatja be, a Hivatal a támogatás visszafizetését rendeli el.
- (5) A kérelem elbírálásának előkészítése érdekében, valamint a munkák elvégzésének utólagos ellenőrzése céljából a Hivatal környezettanulmányt is végezhet.

53/I. §³⁸

- (1) A rendkívüli karbantartási támogatásról – a rendelet keretei között – a polgármester dönt. A polgármester döntése ellen – a határozat közlésétől számított 15 napon belül – a Képviselő-testülethez lehet fellebbezést benyújtani.
- (2) A rendkívüli karbantartási támogatás megállapítására vonatkozó eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

³⁸ Az 53/H. §-t és az azt megelőző alcímet, valamint az 53/I. §-t a 15/2021. (IV. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-a iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2021. április 22-től)

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)³⁹ A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megszűnése előtt az ismételt hasznosításra irányuló pályázat kiírható.

(2)⁴⁰

57. §

A helyiséget annak kell bérbe adni,

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el;
- b) akivel a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor 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.

³⁹ Az 56. § (1) bekezdésének szövege a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos 2020. október 1.)

⁴⁰ Az 56. § (2) bekezdését a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 11. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. (Hatályos 2020. október 1.)

Bérbeadás pályázat útján

58. §

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

(2)¹¹ Az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a jegyző írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

(2a)⁴¹ Az üres helyiségekre vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi szempontrendszerek figyelembevételével speciális feltételeket tartalmazó pályázati kiírásról (a továbbiakban: speciális pályázat) dönthet. A határozatban rendelkezni kell a Bíráló Bizottság felállításáról, valamint személyi összetételéről is.

(2b)⁴² Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó helyiséget hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt - nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatásáról a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt.

(3) Nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori 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.

⁴¹ Az 58. § (2a) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 5. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁴² Az 58. § (2b) bekezdését a 32/2021. (XII. 13.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2021. december 14-től)

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 alaphér) azzal a figyelmeztetéssel, 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 díjtartozás, 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)^{43, 43} A jegyző a pályázati felhívást a pályázati tárgyalás megkezdéséig vonhatja vissza.

(7)⁴⁴ A speciális pályázati kiírásra a pályázati kiírásra vonatkozó feltételeket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

⁴³ Az 59. § (6) bekezdésének szövege a 16/2023. (V. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. május 31-től)

⁴⁴ Az 59. § (7) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 6. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

- a) a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi a meghatározott szempontrendszerek és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján,
- b) a benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a kiírásban esetlegesen meghatározott speciális dokumentumokat is.

60. §

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

(2)⁴⁵ Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül, illetve speciális pályázat esetén a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság bérbeadásról szóló döntését követő 15 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.

(2a)⁴⁶ Ha a speciális pályázatra az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a Bíráló Bizottság javaslata alapján 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.

⁴⁵ A 60. § (2) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 7. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁴⁶ A 61. § (2a) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 8. §-a iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

(1a)⁴⁷ Speciális pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a szemponttendiszerek alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Speciális pályázat esetén pályázati tárgyalás megtartására nem kerül sor. A nyertes pályázó személyére a Bíráló Bizottság tesz javaslatot, melynek alapján a bérbeadásról a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

(2)⁴⁸ A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást, illetve speciális pályázat esetén a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság bérbeadásról szóló döntését követő 30 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.

(3a)⁴⁹ Ha a speciális pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a Bíráló Bizottság által javasolt, következő legelőnyösebb 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.

(4a)⁵⁰ Speciális pályázat esetén a 4. számú melléklet rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

⁴⁷ A 62. § (1a) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (1) bekezdése iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁴⁸ A 62. § (2) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁴⁹ A 62. § (3a) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (3) bekezdése iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁵⁰ A 62. § (4a) bekezdését a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (4) bekezdése iktatta a rendeletbe. Hatályos: 2020. január 1-től)

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 kikötni.
- (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)⁵¹ Helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.
- (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.

⁵¹ A 64. § (1) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 10. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

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 albérllőnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.

(3) A bérbeadó a hozzájárulásban köteles kikötni, hogy az albérllő 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 cserehelyiségre vonatkozó megfeleléségi 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)¹¹ Különösen jó adottságú, jó műszaki állapotú helyiség esetén ez az összeg - a jegyző 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.

Törzsvagyonra 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)⁵² A számviteli törvény, valamint az államháztartás számviteléről szóló kormányrendelet szerinti behajthatatlan követelések számviteli jogszabályok, valamint az Önkormányzat számviteli politikája szerinti leírásáról a jegyző gondoskodik.

(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)⁵³ A (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételére a követelés lemondáskori értéke figyelembe vételével,

- a) Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatár 1/5-ének összegéig a jegyző,
- 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. §⁵⁴

Az Önkormányzat tényleges vagy várományi vagyonát (vagyon 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 jegyző,
- b) 150 millió forint perértékig a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság,
- c) 150 millió forintnál nagyobb perérték esetében a Képviselő-testület jogosult.

⁵² A 79. § (1) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 11. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁵³ A 79. § (3) bekezdésének szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 11. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

⁵⁴ A 80. § szövege a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 12. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2020. január 1-től)

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 társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes alapterületét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők 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) 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.

A rendelet mai napon hatályos, egységes szerkezetbe foglalt szövege.

Budapest Hegyvidék, 2023. március 28.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

1. számú melléklet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletéhez

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 Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke ⁵⁵

Komfort fokozat	Szociális lakbér	Ft/m²/hó Költségelví lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	517	1109
Komfortos lakás	279	446	939
Félkomfortos lakás	155	274	563
Komfort nélküli lakás	116	185	359
Szükséglakás	91	149	

⁵⁵ A 2. mellékletet a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet melléklete módosította. Hatályos 2020. január 1-től. A 2. melléklet költségelví és piaci lakbérre vonatkozó rendelkezéseit a 18/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-a módosította, utóbb a 20/2022. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. § (1) bekezdése, majd 2023. január 1-jei hatálybalépéssel ugyanezen rendelet 1. § (2) bekezdése módosította.

3. számú melléklet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati 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 Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27) önkormányzati 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 jegyző¹⁰ 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 alpbér összegét, felhívja a pályázókat helyiségbér ajánlataik megtételére, valamint arra, hogy minden további ajánlatnak legalább a pályázati alpbér 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 alpbér 10 %-ával a pályázati alpbér 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 30⁵⁶ napon belül a helyiségbérleti szerződést megkötí;
 - 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.

⁵⁶ A 4. melléklet 4. pontjának f) alpontját a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 14. §-a módosította.

**5.⁵⁷ számú melléklet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez**

A Fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke

Ft/bruttó jövedelem megjelölt %-a/hó		
Komfort fokozat	Családi apartman (Több szobás)	Stúdió apartman (Egy szobás)
Összkomfortos lakás	igazolt bruttó jövedelem 15%-a	igazolt bruttó jövedelem 10%-a

⁵⁷ A rendelet 5. számú mellékletét a 20/2020. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. kerületi Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet melléklete iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2020. október 1-től.)