

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Jegyzője**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló  
önkormányzati rendelet megalkotásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatnál (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó eljárásokat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) és a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendeletek szabályozzák.

A rendelet tárgykörét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szabályozza. Mivel azonos tárgykörökről van szó, így célszerű a három rendelet módosítása helyett egy új rendelet megalkotása. Ezt indokolja az új jogalkotási követelményeknek való megfelelés is.

Az egységes rendeleti forma elősegíti a polgárok tájékozódását és a jogalkalmazók munkáját, ezáltal erősíti a jogbiztonságot is.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak a rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendeletervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése szerint a kerületi polgárok széles körét érintő rendeletervezetet az előterjesztés benyújtása előtt társadalmi egyeztetésre kell bocsátani. A (3) bekezdés szerint a társadalmi egyeztetés a rendeletervezetnek az Önkormányzat honlapján történő közzétételével történik, a (4) bekezdés alapján a véleményezésre legalább öt munkanapot kell biztosítani.

Mindezekre tekintettel 2012. február 7-én az Önkormányzat honlapján közzétételre került a rendeletervezet, amelyre 2012. február 14-ig lehet észrevételt vagy javaslatot tenni.

**Általános indokolás**

A tervezet eleget tesz a Lakástörvényből az Önkormányzatra háruló rendeletalkotási kötelezettségeknek.

A rendelet külön fejezetben tartalmazza a lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat, amit az eltérő funkcióból eredő sajátosságok indokolnak. Közös fejezetben kerültek elhelyezésre az elidegenítésre vonatkozó rendelkezések, figyelemmel arra, hogy ezek a szabályok alapvetően azonosak, az eltéréseket az egyes jogintézményeknél tartalmazza a tervezet.

A jogalkotási követelményeknek megfelelően a magasabb szintű jogszabályokban lévő rendelkezések kikerülnek a rendeletből.

A fejezetek feladat- és hatásköri szabályokkal kezdődnek, ezekben egyszerűsítés történt. Megszűnik a bérbeadói okirat jogintézménye, ehelyett a Polgármesteri Hivatal a bizottsági döntésről értesíti az érintetteket.

A **lakásbérleti jogviszony** alapvetően pályázat útján létesül, a pályázat nyertesével. A pályázat célja a jogosultsági feltételeknek megfelelő bérlő kiválasztása. A rendelet részletesen tartalmazza a pályázati eljárás szabályait. Lakásbérleti jogviszony pályázat mellett további hét módon jöhet létre, ez kevesebb, mint a hatályos rendeletben (ahol összesen 12 módozat van). A bérleti szerződés megkötésének szabályai azonosak. A bérleti jogviszony időtartama határozott idő, ami meghosszabbítható.

A bérlő által kezdeményezett esetben megszűnik a lakásbérleti jogviszony pénzbeli térítés fizetése mellett történő megváltása. Pénzbeli térítést csak az önkormányzati érdekből megváltott bérleti jogviszony után lehet fizetni.

A **helyiségbérleti jogviszony** is elsősorban pályázat útján jön létre. Itt a pályázat célja a licitálás, vagyis a minél magasabb bérleti díj elérése. A pályázati eljárás szabályai utalnak a lakáspályázat szabályaira, és csak az eltérő rendelkezéseket tartalmazzák. A helyiségbérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek biztosítékként óvadékot kell fizetnie.

A **lakások és a helyiségek elidegenítésére** vonatkozó szabályok közösek. Eltérő szabályok vonatkoznak az elővásárlási jog jogosultja és az egyéb személyek részére történő elidegenítés esetén. A Képviselő-testület két körben dönt az elidegenítésről: először kijelöli az ingatlan elidegenítésre, ami alapján megindul az előkészítés, majd a forgalmi értékbecslés ismeretében dönt a konkrét eladási ajánlatról.

A Lakástörvény szerint a lakásnak az *elővásárlási jog jogosultja* részére történő elidegenítése esetén a vevő kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni, továbbá a vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg. A rendelet kizárólag a Lakástörvényben előírt kedvezményt biztosítja a lakás elővásárlási jogra jogosult vevője részére. Egy összegben történő megfizetés esetén a vételárengedmény 20%.

Helyiség esetén a rendelet nem biztosít normatív kedvezményt az elővásárlási jog jogosultja részére, a képviselő-testület kérelemre részletfizetést engedélyezhet a vételár megfizetésére.

Elővásárlásra kizárólag az a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) jogosult, aki az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati ingatlan bérlője volt 1994. január 1-jén.

*Elővásárlási jog hiányában* az elidegenítés pályázat útján történik, a legmagasabb összegű vételárra ajánlatot tevő pályázó részére.

Fontos az V. fejezetben az adatkezelési rendelkezések újrászabályozása, amelynek során az adatvédelmi törvény előírásainak kellett megfelelni.

## **Részletes indokolás**

### **I. Fejezet**

1. § a rendelet tárgyi hatályát tartalmazza.
2. §-ban szerepelnek az értelmező rendelkezésekben, amelyekben a rendeletben alkalmazott fogalmak kerültek meghatározásra.

### **II. Fejezet**

#### **A lakások bérbeadása**

3. § a feladat- és hatásköröket részletezi. Az Önkormányzat a lakáskezelési feladatait a lakáskezelő útján látja el. A lakás bérbeadásával kapcsolatos döntéseket a lakásügyért felelős bizottság hozza meg.

4. §-ban új rendelkezés, hogy önkényes lakásfoglalóval nem létesíthető lakásbérleti jogviszony. További új elem a közjegyzői okirat, ami a bérleti jogviszony megszűnése esetén felgyorsítja a lakás kiürítése iránti eljárást. Az okirat költségét főszabályként a bérlő viseli, létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet, illetve meglévő lakás leadásával létesített bérleti jogviszony esetén a lakásügyért felelős bizottság a közjegyzői költség viselése tekintetében méltányosságot gyakorolhat. A szerződésmódosítással összefüggésben felmerült költségek minden esetben azt a felet terhelik, akinek a kezdeményezésére történik a módosítás.

5. §-ban a lakásbérleti szerződés általános szabályai találhatóak, részletes feladatokkal és határidőkkel.

6. § különleges rendelkezést tartalmaz a lakás életveszélyes állapota miatti ideiglenes elhelyezés esetére.

7. §-ban a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján történő bérbeadás szabályai nem változnak.

8-11. §-ok a lakáspályázat általános szabályait tartalmazzák. Lakás bérbeadására a polgármester helyett a lakásügyért felelős bizottság ír ki a pályázatot, és a pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani.

Új rendelkezés, hogy a pályázathoz csatolni kell az ingatlan nyilvántartás vezetéséért felelős szerv által kiadott hatósági bizonyítványt a pályázó, a pályázóval közös háztartásban élők, valamint a pályázóval együtt költözők ingatlanjairól.

Nem adhat be pályázatot az, aki a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakást, illetve helyiséget önkényesen elfoglalt.

12-13. §-ok a szociális lakásbérlet szabályait tartalmazzák, amelyek nem változtak.

14. §-ban a meglévő lakás leadásával történő lakásbérbeadás szabályai egyszerűsödtek, amelyek a lakásmobilitás elősegítése céljából történő bérbeadás helyébe kerültek.

15. § a létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetben létrejött lakásbérleti szerződés megkötését követően az Önkormányzat évente felülvizsgálja a létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet fennállását.

16. § lakásbérleti jogviszony létesíthető azzal az Önkormányzat hozzájárulásával befogadott személlyel, aki a bérleti jogviszony megszűnése után jogcím nélküli használóként visszamaradt a lakásba, feltéve, hogy a bérleti jogviszony megszűnését megelőző öt évben a lakásban életvitelszerűen tartózkodott és a lakásbérleti jogviszony nem a bérlőnek vagy a lakásban lakónak felróható okból szűnt meg.

17-19. § részletesen szabályozza a szolgálati jelleggel történő bérbeadást, aminek három esete van. *Önkormányzati dolgozóval* átmeneti rászorult helyzetre tekintettel legfeljebb fél éves időtartamra létesíthető ilyen bérleti jogviszony. *Más költségvetési szervnél* vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnál dolgozó személy kérelmére, továbbá az *ún. gondnoki lakásokra* a munkáltató ajánlásával létesíthető lakásbérleti jogviszony szolgálati jelleggel. Ennek időtartama legfeljebb az alapul szolgáló foglalkoztatási jogviszony fennállásához igazodik, de a felek rövidebb időtartamban is megállapodhatnak.

20. § rendelkezik a szerződéses kötelezettség teljesítése érdekében keletkezett lakásbérbeadásról, ami nem változik.

21. §-ban a bérlőtársak részére történő bérbeadás személyi köre bővült, kérelemre mindazokkal a személyekkel létesíthető bérlőtársi jogviszony, akiket a bérlő bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadhat.

22. § a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásáról rendelkezik, ami a Lakástörvény szerint kötelezően szabályozandó tárgykör.

23. és 24. §-ban a bérleti jogviszony időtartalma került szabályozásra. Lakásgazdálkodási szempontokra tekintettel a határozatlan időre történő bérbeadás megszűnik. A lakásbérlet időtartama főszabályként 3 év. Felmondási ok hiányában a jogviszony kérelemre meghosszabbítható, amiről a polgármester dönt. A létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet alapján ezen élethelyzet megszűnéséig, de legfeljebb egy évre létesíthető bérleti jogviszony, mely legfeljebb öt évig meghosszabbítható. A bérleti jogviszony meghosszabbítása előtt a lakáskezelő bérleményellenőrzést tart.

25. és 26. §-ban a felek jogai és kötelezettségei nem változnak, kiegészülnek azzal, hogy az ún. gondnoki lakásokat a jogviszony megszűnése után a költségvetési szerv vezetője veszi át a lakáskezelő közreműködésével.

27. § rendelkezik a bérlő által végzendő értéknövelő beruházásokról. Értéknövelő beruházást a bérlő az Önkormányzat hozzájárulásával végezhet, az erről szóló nyilatkozatot az Önkormányzat nevében a lakáskezelő teszi meg.

28. § szabályozza az Önkormányzat által végzendő, a bérbeadói feladatokat meghaladó értéknövelő beruházásokról, amire beruházási megállapodást kell kötni. A beruházás költségét a bérlő megtéríti az Önkormányzat részére.

29. § a bérlő egyéb kötelezettségeit tartalmazza, kiegészülve azzal, hogy a bérlőnek be kell jelentenie az adataiban és azon körülményeiben bekövetkező változásokat, amelyekre tekintettel a bérleti jogviszony létesült.

30. § az időszerű és a tervszerű karbantartási munkálatok pénzügyi fedezetét az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

31. §-ban a lakáshasználati díj összege megegyezik a költségelvű lakbér összegével, több jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettsége egyetemleges.

32. § szabályozza a lakbér mértékét, amelynek alapidíját a rendelet 1. melléklete tartalmazza. Az alapidíjak és a korrekciós szorzók sem változtak, utóbbiak pontosításra kerültek. Az átlagos műszaki állapotú lakás lakbére korrekciós szorzó hiányában megegyezik az alapidíjjal.

33. §-ban új rendelkezés a lakbérhátralék részletfizetési lehetősége, amit a lakáskezelő engedélyez.

35. és 36. § a bérbeadói hozzájárulás szabályait tartalmazza. Nem indokolt a bérbeadói hozzájárulást megadni, ha a bérlőnek lakbérhátraléka vagy közüzemidíj-tartozása van, az Önkormányzat a bérleti szerződést felmondta, vagy a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban. Bérbeadói hozzájárulás hiányában a jogszabálysértő állapotot meg kell szüntetni, és a bérleti szerződést fel kell mondani. További szankció, hogy a bérlő ilyen esetben tíz évig nem nyújthat be pályázatot lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbérvételére.

37. § az önkormányzati lakásba történő befogadás szabályai alapvetően nem változtak, jogszabályváltozás folytán újdonság a bejegyzett élettárs befogadása. A lakások zsúfoltságának megakadályozása érdekében a befogadást követően az egy főre jutó hasznos alapterületnek legalább 12 m<sup>2</sup>-nek kell lennie.

38. § a tartási szerződés megkötéséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételei nem változnak.

39-40. § az albérletbeadáshoz történő hozzájárulás új esete, ha a gyámság alatt álló kiskorú nem a lakásban lakik. A szociális lakásbérlet albérletbe adásához további feltételeket állapít meg a tervezet. Az albérleti díjból a bérlőnek jövedelme származik, ezért a továbbiakban képes megfizetni a költségelvű lakbért. Kizáró ok, ha a bérlő lakásfenntartási támogatásban részesül.

41. §-ban a lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulásnál új rendelkezés, hogy a hozzájárulás akkor adható meg, ha a cserélő fél a bérlő közüzemi-, valamint bérletdíj-tartozását átvállalja. A Lakástörvény alapján ha az Önkormányzat a lakás bérleti jogának cseréjéhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, a tervezet ehhez kiegészítő szabályokat állapít meg.

42. és 43. §-ban a lakás nem lakás célú használatára vonatkozó szabályok nem változnak.

44. § a lakásbérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos szabályozást tartalmazza. A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a lakásügyért felelős bizottság, a pénzbeli térítésről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt. A közös megegyezés széleskörű lehetőséget ad a feleknek a feltételek egyedi meghatározására, a kérelmet az önkormányzat vagyongazdálkodási céljainak megfelelően kell elbírálni.

Nem indokolt pénzbeli térítést fizetni akkor, amikor a bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt visszaadja a lakást az Önkormányzatnak. Pénzbeli térítést csak az önkormányzat által kezdeményezett megszűnés esetén lehet fizetni, aminek a költségvetési forrás rendelkezésre állása a feltétele.

45. § tartalmazza a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a szerződés megkötésének szabályait. A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő esetlegesen fennálló tartozásait.

46. § a Lakástörvényhez képest kiegészítő szabályokat tartalmaz és további felmondási okokat határoz meg. Egyes közüzemi díjaknál tartozás esetén felmerül a bérbeadó mögöttes felelőssége (pl. távhő), ezért a tartozás felhalmozódásának elkerülése érdekében különösen indokolt a lakásbérleti jogviszony rövid időn belül történő megszüntetése. Nem indokolt azt a lakásbérleti jogviszonyt fenntartani, amit a körülmények változása miatt már nem lehetne létrehozni (pl. együtt lakók létszámának változása, vagyoni-jövedelmi helyzetben bekövetkezett változások). A szándékosan valótlan adatközlés a szerződéskötéskor, illetve a jogviszony időtartama alatt szintén felmondási ok.

47. § 10 évre kizárja az újabb bérleti jogviszony létesítéséből azokat, akik korábban önkormányzati lakás bérlői voltak, és a lakás birtokbaadására vonatkozó kötelezettségüket megszegték vagy pénzbeli térítést kaptak, illetve egyébként nekik felróható okból szűnt meg a bérleti jogviszonyuk. A (2) bekezdés egy esetleges bírósági eljárás alatt is ösztönöz az önkéntes teljesítésre, ilyen esetre ugyanis a kizárás nem vonatkozik. A felmondás vagy a határozott idő lejárta miatt megszűnt bérleti szerződés ugyan megszűnt, amit nem lehet „feléleszteni”, de ha a bérlő rendezi a tartozását, akár úgy, hogy részletfizetést kap, vele újabb bérleti szerződés köthető az adott önkormányzati bérlakásra.

### **III. Fejezet**

#### **A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása, valamint használata**

48. §-ban a feladat- és hatásköri szabályok szerint az Önkormányzat a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatait a vagyonkezelő útján látja el. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntést a vagyongazdálkodásáért felelős bizottság hozza meg. A helyiségek ingyenes használatba adásáról továbbra is a Képviselő-testület dönt. Az

- előterjesztések számának csökkentése és a kérelmek gyorsabb elbírálásának érdekében új elem a rendeletben, hogy a garázs és a tárolóhelyiség bérbeadásáról a polgármester dönt.
49. és 50. §-ban nem változik az, hogy milyen célra és milyen helyiségekre adható be bérbevételi ajánlat, valamint kivel létesíthető bérleti jogviszony. A 4. §-ra utalás szerint a helyiségbérleti szerződéshez is közjegyzői okirat készül, ami a bérleti jogviszony megszűnése esetén felgyorsítja a helyiség kiürítését. Önkényes helyiségfoglalóval 10 évig nem létesíthető bérleti jogviszony.
51. §-ban a vagyonkezelőnek az üres helyiségekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettsége határidővel kerül meghatározásra.
52. § kimondja, hogy a helyiségeket alapvetően pályázat útján kell bérbeadni, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat. A hatályos rendeletben felsoroltak kerültek pontosításra, átfoglalmazásra.
53. § A pályázati eljárásnál a rendelet 8. és 9. §-ában leírtakat kell megfelelően alkalmazni. A pályázati felhívás közzétételének rövidebb határidejét gazdasági szempontok indokolják. Változást jelent, hogy a helyiség bérbeadására a Polgármesteri Hivatal helyett a vagyongazdálkodásért felelős bizottság írja ki a pályázatot.
54. § azt szabályozza, hogy a pályázati felhívásnak a lakáspályázathoz képest milyen egyéb adatokat kell tartalmaznia. Új elem a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az óvadék, ami a pályázati felhívásban is szerepel. A pályázatot formanyomtatványon kell benyújtani, amihez csatolni kell az állami- és az önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak köztartozása nincs.
55. § szerint a pályázati biztosítékot a nem nyertes pályázó három munkanapon belül kapja vissza, a hatályos rendeletben az „azonnal” szövegrész szerepelt. A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe számít be, eddig a bérleti díjba került beszámításra.
56. §-ban a pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót és a Vagyonkezelőt, ami eddig nyolc nap volt. A vagyonkezelő a bérleti szerződést a közléstől számított 30 napon belül köti meg, ami eddig nyolc nap volt, és a gyakorlatban kevésnek bizonyult, különösen cégek esetén a cégszerű aláírás és a jogi ellenjegyzés miatt.
57. §-ban új elem, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően a leendő bérlő – a követelések biztosítása érdekében – köteles befizetni három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot. A vagyonkezelő félévente tájékoztatót készít a vagyonkezelésért felelős bizottság részére a helyiségbérleti jogviszonyok alakulásáról és a bérleti díjak beszedéséről.
58. §-ban a bérlő azon további kötelezettségei szerepelnek, amelyeket a Lakástörvény nem tartalmaz. Ezek nem változnak.
59. § a bérleményben végzett értéknövelő beruházásokra a lakásokra vonatkozó 27. és 28. §-ban leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni. Ez új rendelkezés a helyiségbérlet esetében.
60. §-ban új elem, hogy a helyiség visszaadása esetén a szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően az óvadékot kamat nélkül kell visszafizetni.
61. § szerint a bérleti jogviszony megszűnését követően az át nem adott helyiség után használati díjat kell fizetni. Ennek mértékét úgy célszerű meghatározni, hogy egyrészt az ösztönözzön a helyiség önkéntes elhagyására, másrészt nem-fizetés esetén aránytalanul ne növelje a kintlévőségeket. Ezért a tervezetben a használati díj mértéke változik: az első 6 hónapban a volt bérlő a megszűnést megelőzően öt terhelő díjat, míg a jogcím nélküli használó a legutóbbi bérlő által fizetett díj kétszeresét köteles megfizetni. A hetedik hónaptól a használati díj az előző kétszeresére emelkedik.

62. § tartalmazza a bérlőtársak részére történő bérbeadást, ami pontosításra került. A hatályos rendeletben a bérlőnek kellett vállalnia, hogy a hozzájárulás megadásakor egy évre szóló bérleti díjnak megfelelő összeget megfizet. A tervezetben ezt a díjat a bérlőtársaknak kell megfizetniük a hozzájárulás megadását követő 30 napon belül.

63-64. §-ban a bérleti jog átruházása és cseréje, valamint a helyiség engedélyezett céltól eltérő használata esetén a tervezet szövege pontosításra került.

65. §-a szerint a helyiség albérletbe adása esetén új elem, hogy az albérletbe adott helyiségrész nem haladhatja meg a helyiség hasznos alapterületének 50%-át.

66. §-ban a bérlő a változásokat eddig a Polgármesteri Hivatalnál jelentette be, a továbbiakban a vagyonkezelőnél kell a bejelentést megtenni.

67. § új elem a tervezetben, hogy a helyiségbérleti jogviszony megszűnésére a lakásbérleti jogviszony rendelkezéseit kell alkalmazni.

68. § tartalmazza a helyiség ingyenes használatba adásával kapcsolatos rendelkezéseket, ami eddig nem szerepelt a rendeletben, de a tárgyi összefüggés miatt célszerű itt szabályozni. Ingyenes használatba adásra közérdekű feladatellátás érdekében van lehetőség.

#### **IV. Fejezet**

##### **A lakások és helyiségek elidegenítése**

69. § szerint ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt. Ennek során először az elidegenítésre történő kijelölésről kell dönten, majd a konkrét ügyben az elidegenítésről. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a lakás elidegenítéséhez vagy megterheléséhez a polgármester adhat hozzájárulást. Az egyéb tulajdonosi hozzájárulás értékhatárhoz kötött.

70. § a vételi ajánlatot az ingatlankezelőhöz nyújtja be a kérelmező, amit az megküld a Hivatalnak, az előterjesztést a Hivatal készíti el.

71. § az értékesítési folyamat azzal indul, hogy a Képviselő-testület dönt az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről. A vagyonkezelő akkor készíti el az ingatlan forgalmi értékbecslését, ha annak költségét a jogosult megfizeti. A forgalmi érték ismeretében a jogosult nyilatkozik arról, hogy fenntartja-e a vételi szándékát.

72. § a Képviselő-testület a forgalmi értékbecslés és a vételi ajánlat fenntartása ismeretében dönt a lakás elidegenítéséről, ami az Önkormányzat eladási ajánlata lesz, vagy elutasító döntést hoz.

73. § az eladási ajánlat tartalmát szabályozza. Az elidegenítés valamennyi költsége a vevőt terheli.

74. § a jogosult 30 napon belül nyilatkozik az eladási ajánlat elfogadásáról, további 30 napon belül kell az adásvételi szerződést megkötni. Ehhez a jogosultnak igazolnia kell, hogy sem közüzemi díj- és lakbérhátraléka, sem köztartozása nincs.

75. § társasházban indokolt a megüresedett helyiséget elsősorban a lakók részére megvételre felajánlani, ezért a rendelet társasházi helyiség megüresedése esetén elővásárlási jogot biztosít a társasházi tulajdonostársak részére.

76. § a Lakástörvény alapján az elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítés esetén az önkormányzati rendeletnek tartalmaznia kell a lakás vételárának mértékét. Ennek tesz eleget a rendelet azzal, hogy a lakás vételárát a helyi forgalmi érték alapján kell megállapítani.

77. § a lakásnak az elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítése esetén a vételár egy összegben történő megfizetését ösztönzi a 20% vételárengedmény. A vevő részletfizetési

kedvezmény esetén is – amelynek időtartama legfeljebb 15 év lehet –, egy összegben megfizeti a vételár 20%-át, erre a Lakástörvény lehetőséget ad. A részletfizetés időtartamára a vevő a jegybanki alapkamattal azonos mértékű szerződéses kamatot fizet. Részletfizetés esetén évente csökkenő mértékű, 2-15% kedvezmény illeti meg a vevőt, ha a vételárat legfeljebb öt éven belül megfizeti.

78. § helyiségnek az elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítése esetén nem indokolt vételárendeményt adni. A vételár 30%-ának egy összegben történő megfizetése esetén lehet legfeljebb egy év időtartamra részletfizetést engedélyezni. A részletfizetés időtartamára a vevő a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

79. § az adásvételi szerződés megkötésének szabályait tartalmazza. A vételár egy összegben történő megfizetése esetén két év időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba. Ez megakadályozza, hogy a vételárendeménnyel megvásárolt lakást a vevő rövid időn belül nyereséggel továbbadja. Részletfizetés esetén a vételárhátralék biztosítására jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom.

80. § előfordulhat, hogy a vevő az elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt mégis el akarja adni a lakását. Erre akkor kerülhet sor, ha a lakás vevője megfizeti a lakás megvásárlásakor kapott árendemény összegét a késedelmi kamattal együtt, illetve részletfizetés esetén a teljes vételárhátralékot.

81. § részletfizetés esetén a vevő késedelembe esésére vonatkozó szabályokat tartalmazza. Két felszólítás eredménytelen eltelte esetén az ingatlankezelő jogosult a szerződéstől elállni.

82. § minden esetben, amikor nem elővásárlási jog jogosultja a vevő, az elidegenítés pályázat útján, licitálással történik.

83. § a pályázati felhívást szabályozza, amire a lakás, illetve a helyiség pályázati úton történő bérbeadása szabályait kell megfelelően alkalmazni. A pályázók a kikiáltási ár 10%-át előzetesen pályázati biztosítékként kötelesek megfizetni, ami a vevő esetében a vételárba beszámításra kerül, a többi pályázónak pedig visszajár.

84. § az adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

85. § Az elidegenítési tilalom alatt lévő ingatlanokat a Képviselő-testület nem jelölheti ki elidegenítésre.

## V. Fejezet

### Adatkezelési szabályok

86. és 87. § szerint a személyes adatokat – bizonyos kivétellel – az Önkormányzat a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból eredő követelés megszűnését követő tíz évig kezeli. A rendeletben meghatározott adatok alapján az Önkormányzat – az érintett hozzájárulásával – a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás céljáról lakásigénylési névjegyzéket vezet. Az érintett személyes adata a lakásbérleti jogviszony létesítéséig kezelhető, mely adatok kizárólag a Lakástörvényben és az e rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájárulások, illetve a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

## VI. Fejezet

### Záró rendelkezések



89. § a hatálybalépést naptári nap szerint tartalmazza.

90. § a rendeletet az új bérleti jogviszonyokra és elidegenítésekre kell alkalmazni, valamint akkor is, ha a bérleti vagy használati szerződés módosításra, illetve megszüntetésre kerül.

91. § a rendeletet alkalmazni kell a korábban értékesített önkormányzati lakásokra, ha a vételár megfizetésére a vevő részletfizetést kapott. Az értékesítésre az 1990-es évek közepén került sor, általában 30 év részletfizetési időtartammal. Ezen ügyek felülvizsgálatát írja elő a tervezet.

92. §-ban valamennyi e tárgykörben hozott és jelenleg hatályos rendeletet tartalmaz a hatályon kívül helyezésről szóló felsorolás.


93. §-ban utalás történik az Európai Unió jogának való megfeleltetésre.

1. mellékletben a lakásbérleti alapdíjak nem változnak.

## II. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2012. február 9.

  
Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012. (.... ...) önkormányzati rendelete**

**a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), valamint a részben az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokban és helyiségekben az Önkormányzat tulajdoni hányadára terjed ki.

(2) E rendelet hatálya az Önkormányzat és költségvetési szerve, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság által ténylegesen használt helyiségre nem terjed ki.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

*1. beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot:* a lakás vagy a helyiség olyan állapota, amelyben a berendezések (ideértve a főző-, fűtő-, melegvízellátó, szellőző- és egészségügyi berendezéseket) – az Önkormányzat által megbízott szakipari cég által igazoltan – üzemképesek, a nyílászárók megfelelően záródnak, a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, továbbá a falak és a nyílászárók tiszta, festett, illetve tapétázott, folytonossági hiány nélküli állapotúak;

*2. forgalmi érték:* az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető ingatlan tulajdonjogának adásvétele tekintetében egymás között érvényesítenek vagy érvényesítenének, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett;

*3. létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet:* olyan állapot, amelyben a kérelmező a saját, illetve a családja lakhatásáról átmenetileg nem tud gondoskodni, és alkalmanként jelentkező többletkiadások, különösen betegség, illetve elemi kár miatt segítségre szorul;

4. *méltányolható lakásnagyság:*

- a) két személyig: 1-2 lakószoba,
- b) három vagy négy személy esetében: 2-3 lakószoba,
- c) négynél több személy esetében a b) pontban meghatározott lakásigény mértékének felső határa minden további nagykorú után fél lakószobával, minden további kiskorú után egy lakószobával növelten;

5. *szociálisan rászorult személy:* az a természetes személy, akinek a vele együtt lakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén a négyszeresét, és együttes vagyonuk nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázszorosát, továbbá nincs a tulajdonukban lakható ingatlan;

6. *vételár:* a forgalmi értékből számított azon ellenérték, amely az adásvételi szerződésben tényleges fizetési kötelezettségként rögzítésre kerül, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett.

## II. Fejezet

### A lakás bérbeadása

#### 3. §

(1) Az Önkormányzat a lakáskezelési feladatait szerződés alapján a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság (a továbbiakban: lakáskezelő) útján látja el.

(2) A lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást – eltérő rendelkezés hiányában – az Önkormányzat nevében az Önkormányzat Képviselő-testületének lakásügyért felelős bizottsága (a továbbiakban: lakásügyért felelős bizottság) hozza meg.

(3) Az Önkormányzat nevében a lakáskezelő köti meg a lakásbérleti szerződést és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatot.

(4) A lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést az Önkormányzat tulajdonában álló lakások számának és minőségének a figyelembevételével kell meghozni.

#### 3. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

#### 4. §

(1) Lakásbérleti jogviszony azzal a személlyel létesíthető, aki

a) a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő harminc napon belül a lakásból kiköltözik, továbbá tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat felé elhelyezési igényt nem támaszthat,

b) önkényesen nem foglalt el lakást vagy helyiséget, valamint

c) akinek nem áll fenn az Önkormányzattal, illetve önkormányzati ingatlanra vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása, vagy a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást kötött, és azt szerződésszerűen teljesíti.

(2) A bérbe adott lakás szobaszáma nem haladhatja meg a lakásba költöző személyekre számított méltányolható lakásnagyságot.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti közjegyzői okirat költségét új bérleti szerződés megkötése esetén a bérlő viseli. Létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet, illetve meglévő lakás leadásával létesített bérleti jogviszony esetében az Önkormányzat a közjegyzői

költség viselése tekintetében méltányosságot gyakorolhat. A szerződésmódosítással összefüggésben felmerült költségek minden esetben azt a felet terhelik, akinek a kezdeményezésére a módosítás történik.

(4) A közjegyző által meghatározott díjat, amennyiben az a bérlőt terheli, a szerződéskötést megelőzően a bérlő a lakáskezelőnél letétbe helyezi.

(5) A lakásbérleti jogviszony létesítése iránti kérelmet írásban kell benyújtani.

## 5. §

(1) A lakás bérbeadásáról szóló döntésről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a lakáskezelőt.

(2) A lakásbérleti szerződést a lakáskezelő a bérbeadásról szóló értesítés alapján, az abban meghatározott tartalommal köti meg. A szerződést a bérbeadói döntés pályázóval, illetve kérelmezővel történt közlését követő harminc napon belül kell megkötni.

(3) A szerződés egy példányát a lakáskezelő megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.

(4) A lakásbérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a vagyongazdálkodó havonta adatot szolgáltat a Polgármesteri Hivatal részére, továbbá félévente tájékoztatót készít a lakásügyért felelős bizottság számára.

## 6. §

A lakás életveszélyes állapota miatti ideiglenes elhelyezés esetén az Önkormányzat a méltányolható lakásnagyságot el nem érő szobaszámú lakást is felajánlhat.

### 4. Bérbeadás bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján

## 7. §

(1) Ha a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joggal terhelt lakást ismételten bére lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy tizenöt napon belül közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(2) Ha a jogosult az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás költségelvű bérének megfelelő összeget, valamint a lakás bérbeadójának számlázott közüzemi és társasházi közös költséget köteles megtéríteni.

### 5. A lakáspályázat általános szabályai

## 8. §

(1) Az e rendeletben meghatározott esetben a lakásügyért felelős bizottság a lakás bérbeadására pályázatot ír ki. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le.

(2) A pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján, valamint legalább egy helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább harminc nappal közzé kell tenni.

(3) A pályázatot a pályázó részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon zárt borítékban kell benyújtani. Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a formanyomtatványon nyújtottak be.

(4) A (3) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy

költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

(5) A benyújtott pályázatokat a lakásügyért felelős bizottság rangsorolja, és megállapítja a nyertest, akivel a bérleti szerződést meg kell kötni.

## 9. §

(1) A pályázati felhívás tartalmazza

- a) a lakás címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
- b) a bérleti jogviszony típusát,
- c) a lakásra megállapított lakbér mértékét, valamint a külön szolgáltatások díját,
- d) a bérleti jogviszony időtartamát,
- e) a pályázati feltételeket,
- f) a műszaki jellemzőket,
- g) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját és az elbírálás szabályait,
- h) az eredmény közlésének időpontját és módját,
- i) a lakás megtekinthetőségének időpontját, valamint
- j) az ügyintéző elérhetőségét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, lakcímét és elérhetőségét, a lakásba költöző személyek nevét, lakcímét és elérhetőségét, valamint a pályázóval fennálló rokoni kapcsolatát.

(3) A pályázó és a vele együtt költöző személy a pályázatban nyilatkozik arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének a kezeléséhez.

(4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles csatolni a pályázati felhívásban meghatározott iratokat.

(5) A pályázat benyújtására megállapított határidő letelte előtt a lakás megtekintésére a lakáskezelő két időpontot biztosít.

## 10.§

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

(2) Közeli hozzátartozók azonos pályázati kiírásra nem pályázhatnak.

(3) Közös háztartásban élő házastársak, bejegyzett élettársak vagy élettársak pályázatot csak közösen nyújthatnak be. A fennálló családi kapcsolatot hatósági bizonyítvánnyal vagy az élettársi nyilatkozatok nyilvántartásából származó igazolással kell bizonyítani.

(4) A pályázathoz csatolni kell az ingatlan-nyilvántartás vezetéséért felelős szerv által kiadott hatósági bizonyítványt a pályázó, a pályázóval közös háztartásban élők, valamint a pályázóval együtt költözők ingatlanjairól.

## 11. §

(1) A nyertes pályázóval a bérbeadói döntés vele történt közlését követő harminc napon belül bérleti szerződést kell kötni. Ha a nyertes pályázó határidőben nem köti meg a szerződést, és a késedelmét alapos okkal nem menti ki, a pályázatból kizárásra kerül. A nyertes visszalépése, kizárása vagy kiesése esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell szerződést kötni.

(2) A pályázat alapján nem adható bérbe a lakás annak, aki

- a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl,
- b) másik beköltözhető lakás legalább  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadával, illetve más önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakást az Önkormányzat részére beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja, illetve vállalja az Önkormányzat közigazgatási területén lévő per-, teher- és igénymentes kizárólagos tulajdonú lakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzat

részére, vagy

c) a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakást, illetve helyiséget önkényesen elfoglalt.

## 6. Szociális lakásbérlet

### 12. §

(1) Pályázat útján szociális lakásbérleti jogviszony létesíthető azzal a szociálisan rászorult személlyel, valamint a vele együtt lakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozójával, aki a pályázat benyújtásáig a nagykorúságot elérte.

(2) Ha a szociális lakásbérlet bérlője a szociális rászorultságát nem igazolja, illetve a szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés időtartama alatt vagy a lejártakor nem áll fenn, a szerződést költségelvé bérleti szerződéssé kell átalakítani, vagy meg kell szüntetni.

### 13. §

(1) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a szociális lakásbérletre való jogosultságát.

(2) Érvénytelen a szociális lakásbérleti pályázat, ha

a) az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem felel meg,

b) a méltányolható lakásnagyság felső határát meghaladó nagyságú lakás bérleti jogának elnyerésére irányul, kivéve, ha az együtt költöző közeli hozzátartozók között olyan tartósan beteg személy van, akinek külön szobában történő elhelyezése indokolt, amelyet szakorvos igazol,

c) a pályázati felhívásban meghatározott bérleti díj a pályázó és a vele költöző személyek havi nettó összjövedelmének 35%-át meghaladja.

## 7. Lakásbérbeadás a meglévő lakás leadásával

### 14. §

Pályázat útján vagy pályázati eljárás nélkül kérelemre lakásbérleti jogviszony létesíthető azzal a természetes személlyel,

a) aki az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban áll, és vállalja a meglévő bérleménye beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő térítésmentes visszaadását vagy a visszaadásra kerülő lakás becsült felújítási költségének az Önkormányzat részére történő megfizetését, továbbá nincs bérleti-, illetve közüzemidíj-tartozása, vagy

b) akinek az Önkormányzat közigazgatási területén per-, teher- és igénymentes lakás van a kizárólagos tulajdonában, és vállalja a lakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzat részére.

## 8. Lakásbérbeadás létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetben

### 15. §

(1) Kérelemre lakásbérleti jogviszony létesíthető az Önkormányzat közigazgatási területén lakcímmel rendelkező, létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetben lévő természetes

személlyel.

(2) A lakásügyért felelős bizottság az (1) bekezdés szerinti kérelemről környezettanulmány alapján dönt.

(3) A létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet fennállását az Önkormányzat évente felülvizsgálja.

## **9. Lakásbérbeadás a lakásban visszamaradó személynek**

### **16. §**

Kérelemre lakásbérleti jogviszony létesíthető azzal a lakásba – az Önkormányzat hozzájárulásával – befogadott személlyel, aki a bérleti jogviszony megszűnése után jogcím nélküli használóként a lakásban maradt, feltéve hogy

a) a bérleti jogviszony megszűnését megelőző öt évben a lakásban életvitelszerűen tartózkodott, és

b) a lakásbérleti jogviszony nem a bérlőnek vagy a lakásban lakónak felróható okból szűnt meg.

## **10. Lakásbérbeadás szolgálati jelleggel**

### **17. §**

(1) Az Önkormányzattal, valamint az Önkormányzat költségvetési szervével közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban avagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel a kérelmére – átmeneti rászorult helyzetében – legfeljebb fél éves időtartamra lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(2) Az Önkormányzat közigazgatási területén Budapest Főváros X. kerület lakosságának érdekében tevékenységet folytató költségvetési szervvel vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban avagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával – szolgálati jelleggel – lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(3) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő, a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő lakás tekintetében a költségvetési szervvel munkaviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával – szolgálati jelleggel – lakásbérleti jogviszony létesíthető.

### **18. §**

(1) A 17. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó kérelemről a polgármester dönt.

(2) A polgármester a szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó döntéseiről évente tájékoztatja a az Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület).

### **19. §**

(1) A szolgálati jellegű lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha a bérbeadás alapjául szolgáló foglalkoztatási viszony megszűnik.

(2) A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások számát az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

## **11. Lakásbérbeadás szerződéses kötelezettség teljesítése érdekében**

### **20. §**

Ha az Önkormányzat szerződésben lakás bérbeadására vállal kötelezettséget, a szerződésben meghatározott lakást a szerződésben meghatározott személy részére a szerződés szerinti határidőben és feltételekkel bérbe kell adni.

## **12. Bérbeadás bérlőtársak részére**

### **21. §**

(1) Kérelemre a lakásbérleti jogviszonyt a polgármester bérlőtársi jogviszony keretében hozza létre.

(2) Bérlőtársi jogviszony házastársak, valamint a bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személy bérlővel közös kérelmére létesíthető, feltéve, hogy a bérlőtárs a bérlővel életvitelszerűen együtt lakik.

## **13. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása**

### **22. §**

A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban visszamaradt bérlő részére kell bérbe adni.

## **14. A bérleti jogviszony időtartama**

### **23. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – három év.

(3) A létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetben lévő személlyel bérleti jogviszony az élethelyzet megszűnéséig, de legfeljebb a bérleti szerződés megkötésétől számított egy év időtartamra létesíthető, amelyet a lakásügyért felelős bizottság a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb öt évig meghosszabbíthat.

(4) Ha a határozott idő lejártakor a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint a 46. §-ban meghatározott felmondási ok a bérlővel szemben nem áll fenn, a lakásbérleti jogviszonyt a bérlő kérelmére a polgármester meghosszabbíthatja.

(5) A (4) bekezdés szerinti hosszabbítás előtt a lakáskezelő a 25. § (4) bekezdése szerinti bérleményellenőrzést tart.

(6) A felmondási ok fennállásáról a lakáskezelő a bérleti szerződés lejártá előtt legalább harminc nappal tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

### **24. §**

(1) A bérleti jogviszony meghosszabbítását annak lejártá előtt legalább hatvan nappal a bérlőnek írásban kell kérelmeznie.

(2) Ha a bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítását az előírt módon és határidőben nem



kezdemenyezi, a lejárt időtartamú bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## 15. A felek jogai és kötelezettségei

### 25. §

(1) Újonnan létrejött bérleti szerződés esetén a lakást a Lakástörvényben és a szerződésben meghatározott feltételek szerint a lakáskezelő jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

(2) A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnéskor a lakást a bérbeadó részére beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban haladéktalanul visszaadni. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakáskezelő birtokba veszi a lakást, és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

(3) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő, a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő lakás tekintetében a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást a lakáskezelő közreműködésével a költségvetési szerv vezetője veszi birtokba, és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

(4) A lakáskezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, szükség esetén soron kívül ellenőrzi.

(5) A lakáskezelő minden év március 31-ig beszámol az Önkormányzatnak a bérleményellenőrzések tapasztalatairól.

### 26. §

(1) Létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet fennállása esetén a lakás burkolatai, nyílászárói és berendezési tárgyai pótlásának, illetve cseréjének költségét az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott forrás terhére a lakásügyért felelős bizottság döntése alapján az Önkormányzat átvállalhatja.

(2) Amennyiben a bérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, karbantartási munkák elmulasztása, illetve rongálás idézte elő, azok elvégzését a bérlő az Önkormányzattól nem követelheti.

### 27. §

(1) A bérlő az Önkormányzat hozzájárulásával a bérleményben értéknövelő beruházást (komfortosítás, fűtéskorszerűsítés, közműhálózat felújítása) végezhet. A bérlő részére a saját költségen végzett beruházás értékét utólagosan megtéríteni csak abban az esetben lehet, ha arról az Önkormányzattal a beruházás megkezdését megelőzően írásban megállapodott.

(2) A beruházás értékét a bérlő részére egy összegben vagy bérbeszámítással lehet megtéríteni. A térítés mértéke havonta nem haladhatja meg a bérleti díj 50%-át.

(3) A bérlő a lakás komfortfokozatának változása esetén a beruházás értékének megtérülését követően köteles az új komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjat fizetni.

### 28. §

(1) A bérlő kérelmére az Önkormányzat – költségvetési forrás rendelkezésre állása esetén – a bérleményben a bérbeadói feladatkörbe nem tartozó értéknövelő beruházást végezhet.

(2) Az értéknövelő beruházás a felek előzetes, írásba foglalt megállapodása alapján végezhető el oly módon, hogy a teljes bekerülési érték 20%-át a bérlő a beruházás megkezdését megelőzően, a fennmaradó részét a beruházás befejezését követően legfeljebb tizenkét havi

részletben az Önkormányzat részére megfizeti.

(3) A beruházási megállapodás megkötésének feltétele, hogy a lakás komfortfokozatának változása esetén a beruházás értékének megtérítését követően a bérlő vállalja az új komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj fizetését.

## 29. §

(1) A bérlő – a gyámság alatt álló kiskorú kivételével – köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a bérleményt lakóhelyként bejelenteni, továbbá a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a lakáskezelő részére bejelenteni.

(2) A bérlő tizenöt napon belül köteles bejelenteni a lakáskezelő részére, ha

a) a lakásbérleti szerződés megkötésekor közölt adataiban változás áll be,

b) azon körülményeiben, amelyekre tekintettel a lakásbérleti jogviszonya létesült, változás következik be,

c) a lakásba olyan személyt fogad be, akit a Lakástörvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult befogadni, vagy ha a lakásban jogszerűen életvitelszerűen tartózkodók száma egyéb okból megváltozik,

d) Budapest közigazgatási területén olyan beköltözhető lakás kizárólagos tulajdon- vagy használati jogát szerzi meg, amit a Lakástörvény szerinti cserelakás felajánlása esetén köteles lenne elfogadni,

e) az öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszázszorosát meghaladó értékű egyéb vagyont szerez.

(3) A szociális alapú lakbérre jogosult bérlő tizenöt napon belül köteles bejelenteni a vagyoni, jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változást, ha annak mértéke a 20%-ot meghaladja.

## 30. §

Az időszerű és a tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányadra eső részének a pénzügyi fedezetét az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

## 16. Lakáshasználati díj

### 31. §

(1) A lakáshasználati díj összege megegyezik a költségelvű lakbér összegével.

(2) Az önkormányzati bérlakás több jogcím nélküli használójának a lakáshasználatdíj-fizetési kötelezettsége egyetemleges.

## 17. A lakbér mértéke

### 32. §

(1) A szociális lakásbérletként vagy költségelven bérbe adott lakás havonta fizetendő lakbérének alapdíját az 1. melléklet határozza meg.

(2) A havonta fizetendő lakbért a lakás műszaki állapota alapján az alapdíj és a korrekciós tényező szorzataként kell meghatározni.

(3) A műszaki állapot korrekciós tényezője

a) öt éven belül épített épület esetén 1,3,

b) szerkezetileg felújított épület esetén 1,1,

c) az épület állapotából adódóan a használatot korlátozó rossz műszaki állapotú lakás esetén 0,8.

(4) A (3) bekezdés c) pontja szerinti, a lakás használatát korlátozó épületszerkezeti hibát vagy a központi berendezés hibáját műszaki szakvélemény alapján a lakáskezelő állapítja meg.

### 33. §

A lakbérhátralék megfizetésére a lakáskezelő legfeljebb tizenkét havi részletfizetést engedélyezhet.

### 34. §

A külön szolgáltatások díját az 1. melléklet határozza meg.

## 18. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

### 35. §

A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemidíj-tartozása van,
- b) az Önkormányzat a bérleti szerződést felmondta, vagy
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

### 36. §

(1) Ha a bérlő hozzájárulás nélkül fogad be valakit, köt tartási szerződést, adja albérletbe a lakást, vagy cseréli el a bérleti jogot, a jogszabálysértő állapotot haladéktalanul meg kell szüntetni, és a bérleti szerződést fel kell mondani.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a csere-, illetve a tartási szerződés semmis, továbbá a bérlő a hozzájárulás nélküli befogadásnak, a tartási szerződés megkötésének, valamint a bérleti jog cseréjének a lakáskezelő tudomására jutásától számított tíz évig nem nyújthat be pályázatot lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére.

## 19. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

### 37. §

(1) A polgármester a bérlő – bérlőtárs, illetve társbérlő esetén velük együttes – írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

- a) a testvérét,
- b) az élettársát,
- c) a gyermeke házastársát vagy bejegyzett élettársát,
- d) a gyermeke élettársát,
- e) az unokáját,
- f) a nagyszülőjét,
- g) az albérlőjét, illetve
- h) a jogszerűen befogadott személynek az együttlakás ideje alatt született gyermekét a lakásba befogadja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha

- a) a befogadni kívánt személy közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő harminc napon belül a lakásból kiköltözik,

továbbá tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat felé elhelyezési igényt nem támaszthat, valamint

b) a befogadást követően a lakásban az egy főre jutó hasznos alapterület eléri a 12 m<sup>2</sup>-t.

## **20. Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez**

### **38. §**

(1) A tartási szerződés megkötéséhez a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha a tartási szerződés kötelezettje vállalja, hogy életvitelszerűen a lakásban lakik. A bérlő az eltartót a lakásba további bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadhatja.

(2) A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó a tartásra nem képes.

(3) A hozzájárulás megtagadható, ha a bérlő az Önkormányzat által biztosított személyes gondoskodást nyújtó szolgáltatás keretében a saját lakásában ellátható.

## **21. Hozzájárulás a lakás albérletbe adásához**

### **39. §**

(1) A lakás albérletbe adásához a polgármester akkor adhat hozzájárulást, ha

a) legalább egy lakószoba a bérlő használatában marad, és

b) az albérlők, valamint a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m<sup>2</sup> lakó-alapterület jut.

(2) A lakás egésze vagy az (1) bekezdésben meghatározott mértéket meghaladó része legfeljebb egy év időtartamra abban az esetben adható albérletbe, ha a bérlő

a) gyámság alatt álló kiskorú, és nem a bérleményben lakik,

b) Budapest közigazgatási területén kívül dolgozik, vagy folytatja a tanulmányait,

c) a lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül, vagy

d) szabadságvesztés büntetését tölti, vagy intézeti kényszergyógykezelés alatt áll.

(3) A lakásból a (2) bekezdés szerinti tartós távollét okát a bérlő köteles hitelt érdemlő módon igazolni.

### **40. §**

A szociális lakásbérletként bérbe adott lakás albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a bérlő nem részesül lakásfenntartási támogatásban, és vállalja a költségelvű bérleti díj fizetését.

## **22. Hozzájárulás a lakás bérleti jogának cseréjéhez**

### **41. §**

(1) Ha a Lakástörvény a lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás megtagadását lehetővé teszi, a hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a csere folytán bérleti jogot szerző személy nyilatkozik arról, hogy a bérlő közüzemi-, valamint bérletidíj-tartozását átvállalja.

(2) Ha a csere folytán tulajdonközösségben lévő többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, a tulajdoni hányad megszerzésével együtt önálló lakásnak alkalmas helyiségcsoport kizárólagos használatát is meg kell szerezni.

(3) Ha az Önkormányzat a lakás bérleti jogának cseréjéhez hozzájárult, akkor az új bérleti

szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha

a) ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul, vagy

b) a szociális bérlet cseréje esetén a másik bérleti jog vagy tulajdonjog jogosultja vonatkozásában a szociális bérlet feltételei nem állnak fenn.

(4) A 37. § (1) bekezdése alapján a lakásba befogadott személynek a cserével megszerzett lakásba történő befogadásához a hozzájárulás nem tagadható meg, ha a befogadás jogszabályi feltételei a cserével megszerzett lakásban is fennállnak.

### **23. A lakás nem lakás célú használata**

#### **42. §**

Azt a megüresedett lakást, amely a műszaki állapota miatt bérlakásként nem vagy aránytalan anyagi ráfordítással használható, a lakásállományból ki kell vonni, és nem lakás céljára szolgáló helyiségként kell hasznosítani.

#### **43. §**

(1) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához a lakásügyért felelős bizottság hozzájárulása szükséges.

(2) Lakás nem lakás céljára csak közérdekből, meghatározott időre és tevékenységre használható, illetve adható bérbe.

(3) A lakás egy részét nem lakás céljára akkor lehet használni, ha

a) a bérlő maga kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához hozzájárul, valamint

c) a bérlő olyan tevékenységet folytat, ami a lakás műszaki állapotát nem károsítja, és a többi lakó nyugalma nem zavarja.

(4) Ha a bérlő a lakást az (1) bekezdésben meghatározott hozzájárulás nélkül nem lakás céljára használja, a bérleti szerződést fel kell mondani.

### **24. A lakásbérleti jogviszony megszűnése**

#### **44. §**

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a lakásügyért felelős bizottság, a pénzbeli térítésről a Képviselő-testület vagyongazdálkodásért felelős bizottsága (a továbbiakban: vagyongazdálkodásért felelős bizottság) dönt.

(2) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítésben akkor lehet megállapodni, ha az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben erre a feladatra a fedezet rendelkezésre áll.

(3) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése iránti kérelmet, illetve a bérleti jog pénzbeli térítés ellenében történő megváltását az Önkormányzat vagyongazdálkodási céljainak megfelelően kell elbírálni.

(4) A lakásbérleti jogviszonyt a bérlő kezdeményezésére közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében nem lehet megszüntetni.

#### **45. §**

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló bizottsági döntésekről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a lakáskezelőt. A lakáskezelő nyolc napon belül megküldi a közös megegyezésre irányuló ajánlatot a bérlő részére.

(2) A bérlő az (1) bekezdés szerinti ajánlat elfogadásáról harminc napon belül nyilatkozik.

(3) Ha a bérlő a közös megegyezésre irányuló ajánlatot elfogadja, a közös megegyezésről szóló szerződést harminc napon belül kell megkötöni.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő közüzemi- és bérletidíj-, továbbá az Önkormányzat felé egyéb jogcímen fennálló tartozását.

#### 46. §

Az Önkormányzat felmondással megszüntetheti a bérleti jogviszonyt, ha

a) a bérlő kilencven napon túli közüzemidíj-tartozást halmozott fel,

b) azt a bérleti szerződés megkötésekor fennálló körülmények megváltozása miatt már nem lehetne létrehozni, vagy

c) a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor vagy a bérleti jogviszony fennállása során a bérleti jogviszonyt érintően szándékosan valótlan adatot közöl.

#### 47. §

(1) A bérleti jogviszony megszűnésétől számított tíz éven belül újabb bérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel, akinek a bérleti jogviszonya

a) közös megegyezéssel, pénzbeli térítés nélkül szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette, vagy

b) pénzbeli térítés ellenében szűnt meg.

(2) Ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható olyan okból szűnt meg, amelyet a bérleti jogviszony megszüntetése után sem szüntetett meg, a megszüntetett bérleti jogviszony korábbi bérlője a jogviszony megszüntetésétől számított tíz éven belül nem bérelhet lakást, valamint helyiséget.

### III. Fejezet

#### Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása, valamint használata

#### 48. §

(1) Az Önkormányzat a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatait szerződés alapján a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság (a továbbiakban: vagyongazdálkodó) útján látja el.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást – eltérő rendelkezés hiányában – a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozza meg.

(3) A garázs és a tárolóhelyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást a polgármester hozza meg.

(4) Az Önkormányzat nevében a vagyongazdálkodó köti meg a helyiségbérleti szerződést, és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatot.

(5) A helyiség ingyenes használatba adásáról a Képviselő-testület dönt.

(6) A helyiség használatával, illetve hasznosításával kapcsolatos döntést az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek számának és minőségének a figyelembevételével kell meghozni.

### 25. A helyiség bérbeadása

#### 49. §

(1) A helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktározási, valamint gépjármű-tárolási célra – a 4. § megfelelő alkalmazásával – adható bérbe.

(2) Nem adható bérbe a helyiség olyan tevékenység folytatására, amely jogszabályba ütközik.

(3) Bérbevételi ajánlat nyújtható be a Polgármesteri Hivatalhoz

a) a pályázat útján meghirdetett helyiségre,

b) az eredménytelenül pályáztatott helyiségre,

c) pályázat hiányában az üres helyiségre, valamint

d) a bérlő részéről a határozott idejű bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség ismételt bérbevétele céljából.

(4) A (3) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző harmincadik napig nyújtható be.

#### 50. §

Bérleti jogviszony létesíthető

a) a helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyertesével, illetve a nyertes kiesése esetén sorrendben a legelőnyösebb érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó pályázóval,

b) pályázaton kívül az érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó személlyel,

c) a cserehelyiségre jogosult, valamint azzal a személlyel, akivel az Önkormányzat másik helyiség biztosításában állapodik meg.

#### 51. §

(1) A vagyongazdálkodó az üres helyiség címére, alapterületére, hasznosítási lehetőségére, a javasolt bérleti díjára, a további használat kapcsán elvégezni szükséges karbantartási, felújítási munkálatokra és ezek várható költségére vonatkozó adatokról a helyiség megüresedésének tudomására jutásától számított tizenöt napon belül tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

(2) Ha az üres helyiségek állományában, illetve az (1) bekezdésben meghatározott adatokban változás következik be, a vagyongazdálkodó öt napon belül tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

### 26. A helyiségpályázat

#### 52. §

(1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – pályázat útján kell bérbe adni. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályáztatás a helyiség bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

(2) A helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

a) a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző harmincadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be,

b) a bérbevitelére cserehelyiség biztosítása érdekében kerül sor,

c) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából nyújtottak be bérbevételi ajánlatot,

d) a helyiségre egy éven belül meghirdetett pályázat eredménytelen volt,

e) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog áll fenn,

f) azt a vagyongazdálkodásért felelős bizottság bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bérbe adja.

### 53. §

A helyiség bérbeadására irányuló pályázatra a 8. és 9. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a pályázati felhívás közzétételének időtartama legalább tizenöt nap.

### 54. §

- (1) A pályázati felhívás – a 9. §-ban meghatározottak mellett – tartalmazza
  - a) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
  - b) a bérlet időtartamát,
  - c) a helyiség éves bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,
  - d) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,
  - e) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
  - f) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során, valamint
  - g) a tájékoztatást arról, hogy a helyiség átadásával, karbantartásával, illetve felújításával kapcsolatos, a bérlő által végzett építési munkák költségének viseléséről, illetve megosztásáról az Önkormányzat és a bérlő megállapodhat.
- (2) A pályázatnak tartalmaznia kell
  - a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét), elérhetőségét és a tevékenységének megjelölését,
  - b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy az engedély megszerzéséhez szükséges feltételeknek megfelel, valamint
  - c) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs, feltéve, hogy a pályázó a helyiséget gazdálkodó tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

### 55. §

- (1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.
- (2) A pályázati biztosíték a pályázati felhívásban meghatározott legkisebb éves bérleti díj két hónapra esedékes összege.
- (3) A pályázati biztosítékot
  - a) a nem nyertes pályázónak a pályázat eredményének megállapítását követő három munkanapon belül vissza kell fizetni,
  - b) a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő óvadékba be kell számítani.
- (4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

### 56. §

- (1) A pályázatot az az érvényesen pályázó személy nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal licitálást vezető meghatalmazott köztisztviselője állapítja meg. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.
- (2) A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót és a vagyonkezelőt.
- (3) A vagyonkezelő a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közlésétől számított harminc napon belül köti meg a pályázat nyertesével az általa a pályázatban vagy a licitálás



során vállalt összegű bérleti díjjal.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, illetve ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződést nem köti meg, a vagyonkezelő a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.

## **27. A helyiségbérleti szerződés megkötése**

### **57. §**

(1) A vagyongazdálkodásért felelős bizottság bérbeadásról szóló döntéséről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a vagyonkezelőt.

(2) A helyiségbérleti szerződést a vagyonkezelő a vagyongazdálkodásért felelős bizottság döntéséről, illetve a pályázat eredményéről szóló értesítés alapján, az abban meghatározott tartalommal köti meg.

(3) A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötését megelőzően a vagyonkezelő részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(4) A szerződés egy példányát a vagyonkezelő megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.

(5) A szerződés megküldését követően – pályázat útján bérbe adott helyiség esetén – a jegyző haladéktalanul intézkedik a pályázó által befizetett pályázati biztosítéknak a vagyonkezelő részére történő átutalásáról.

(6) A helyiségbérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a vagyonkezelő havonta adatot szolgáltat a Polgármesteri Hivatal részére, továbbá félévente tájékoztatót készít a vagyongazdálkodásért felelős bizottság számára.

## **28. A bérlő kötelezettségei**

### **58. §**

A helyiség bérlője köteles gondoskodni

a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról, felszereléséről, illetve berendezéséről,

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő-, illetve elötető, emyős szerkezet, valamint biztonsági berendezés karbantartásáról,

c) a helyiségben folytatott tevékenységgel összefüggésben felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,

d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben,

e) a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő hulladék elszállításáról, valamint

f) a helyiségbérleti szerződésben meghatározott egyéb kötelezettségei teljesítéséről.

### **59. §**

A bérleményben végzett értéknövelő beruházásra a 27. és a 28. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

## **29. A helyiség átadása és visszaadása**

## 60. §

(1) A vagyongazdálkodó a helyiséget a használatra jogosító szerződésben meghatározott állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár alapján adja át a bérlőnek. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az ingatlan, a berendezései és felszereléseinek állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadásnak megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles a vagyongazdálkodóknak visszaadni.

(3) A helyiség visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

## 61. §

A bérleti jogviszony megszűnését követően az 60. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a bérleti jogviszony megszűnését, illetve a jogcím nélküli használatba vételt követő

a) hat hónapban

aa) a volt bérlő esetében a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően öt terhelő,

ab) a jogcím nélküli használó esetében a helyiség legutóbbi bérlőjét terhelő – ha ilyen nem volt, a hasonló helyiségért általában fizetendő – bérleti díj kétszerese,

b) hetedik hónaptól az a) pontban meghatározott használati díj kétszerese.

## 30. Bérbeadás bérlőtársak részére

## 62. §

(1) Bérlőtársak részére a helyiség a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozzájárulásával adható bérbe, ha abban a bérlőtársak megállapodnak, és vállalják a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését.

(2) A helyiség bérlőtársak részére – a bérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek való megfelelés esetén – akkor adható bérbe, ha

a) a helyiség a méreténél és műszaki tulajdonságainál fogva alkalmas a közös használatra,

b) fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlő nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel bérlőtársi szerződésre kívánja módosítani, üres helyiség esetén a leendő bérlőtársak nyilatkoznak arról, hogy a helyiség bérletére bérlőtársi szerződést kívánnak kötni, valamint

c) a bérlőtársak vállalják, hogy a bérbeadói hozzájárulás megadását követő harminc napon belül a helyiség tizenkét havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizetnek.

## 31. A bérleti jog átruházása és cseréje

## 63. §

(1) A helyiség bérleti jogát a bérlő, illetve a bérlőtárs a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozzájárulásával átruházhatja vagy elcserélheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást meg kell adni, ha

a) az átvevő a helyiségbérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek megfelel,  
b) az átadással megszűnik a helyiség rendeltetéstől eltérő használata, és  
c) bérleti jog átruházása esetén az átadó vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet, illetve

d) bérleti jog cseréje esetén az átadó – az Önkormányzat tulajdonában álló két helyiség cseréje esetén mindkét fél – vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig az általa bérelt helyiség három havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás nem adható meg annak az átadónak, illetve átvevőnek, akivel szemben az Önkormányzatnak a helyiségbérlettel összefüggő követelése áll fenn.

### **32. A helyiség engedélyezett céltól eltérő használata**

#### **64. §**

(1) A bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben meghatározott célra és feltételekkel jogosult használni.

(2) A helyiségnek a bérleti szerződésben meghatározott céltól eltérő használatához a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozzájárulása szükséges.

(3) Ha a bérlő a helyiséget a (2) bekezdésben meghatározott hozzájárulás nélkül más célra használja, a bérleti jogviszonyt meg kell szüntetni.

### **33. A helyiség albérletbe adása**

#### **65. §**

A bérlő a helyiség egy részét meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha

a) a bérlő vállalja, hogy az albérletbe adott helyiségrész után az albérlet fennállásának időtartama alatt a bérleti díj kétszeresét fizeti meg,

b) az albérlet nyilatkozik arról, hogy az albérleti jogviszony megszűnésekor az albérletben használt helyiségrészt elhelyezési igény érvényesítése nélkül kiüríti, valamint

c) az albérletbe adott helyiségrész nem haladja meg a helyiség hasznos területének 50%-át.

### **34. Bejelentési kötelezettség**

#### **66. §**

(1) Ha a helyiségre fennálló bérleti jogviszonyban a bérlő jogutódja a bérlő helyébe lép, és a helyiségben az átvett tevékenységet folytatni kívánja, köteles ezt a vagyongazdálkodásért felelős bizottságnak a jogutódlás bekövetkeztétől számított harminc napon belül bejelenteni.

(2) A bérlő köteles bejelenteni a vagyongazdálkodásért felelős bizottságnak a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változást.

### **35. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése**

## 67. §

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a pénzbeli térítésről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

### 36. A helyiség ingyenes használatba adása

## 68. §

(1) Helyiség ingyenes használatba adására hatékonyabb közérdekű feladatellátás érdekében van lehetőség.

(2) Nem lehet helyiséget ingyenes használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.

## IV. Fejezet

### A lakások és helyiségek elidegenítése

## 69. §

(1) A Képviselő-testület dönt az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről.

(2) A Képviselő-testület – a (3)-(5) bekezdésben meghatározott kivétellel – dönt az ingatlan elidegenítéséről, valamint a részletfizetési kedvezmény feltételeiről.

(3) A 82. § (1) bekezdésében meghatározott esetben a pályázat kiírásáról és feltételeiről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

(4) A harminc m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű helyiségnek a szomszédos lakás bővítése céljából történő elidegenítéséről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a lakás elidegenítéséhez vagy megterheléséhez a polgármester adhat hozzájárulást.

(6) Ha a Lakástörvény vagy e rendelet alapján egyéb tulajdonosi, illetve vagyoni értékű jogra vonatkozó nyilatkozat megtétele szükséges, döntésre tízmillió forintot meg nem haladó értékben a polgármester, tízmillió forintot meghaladó, de százmillió forintot meg nem haladó értékben a vagyongazdálkodásért felelős bizottság, százmillió forintot meghaladó értékben a Képviselő-testület jogosult.

(7) Az Önkormányzat a lakás elidegenítésének előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat a lakáskezelő útján, a helyiség elidegenítésének előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat a vagyonkezelő útján látja el.

## 70. §

A lakáskezelő, illetve a vagyonkezelő (a továbbiakban együtt: ingatlankezelő) a vételi ajánlatot a közlését követő tizenöt napon belül megküldi a Polgármesteri Hivatalnak.

### 37. Ingatlan elidegenítése az elővásárlási jog jogosultja részére

## 71. §

(1) Az ingatlankezelő a Képviselő-testület 69. § (1) bekezdése szerinti döntését követő tizenöt napon belül tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját arról, hogy az Önkormányzat az ingatlant értékesítésre kijelölte, továbbá tájékoztatást nyújt az adásvételi szerződés feltételeiről. Az

ingatlankezelő egyidejűleg felhívja az elővásárlási jog jogosultját, hogy az ingatlan értékbecslésének díját nyolc napon belül fizesse meg.

(2) Az ingatlankezelő az értékbecslés díjának megelőlegezésétől számított harminc napon belül közli az elővásárlási jog jogosultjával az ingatlan forgalmi értékét, továbbá nyolc napos határidővel nyilatkoztatja a vételi szándékának fenntartásáról, valamint a fizetés módjára vonatkozó kérelméről.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy a vételi szándékától elállt.

## 72. §

(1) Az ingatlankezelő a 71. § (2) bekezdése szerint fenntartott vételi ajánlatot nyolc napon belül megküldi a Polgármesteri Hivatalnak.

(2) A Képviselő-testületnek az elidegenítésről hozott döntését a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül közli az ingatlankezelővel. Az ingatlankezelő a döntésnek megfelelő eladási ajánlatot vagy a Képviselő-testület elutasító döntését nyolc napon belül közli az elővásárlási jog jogosultjával.

## 73. §

(1) Az eladási ajánlat tartalmazza

- a) az ingatlan címét, ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) az ingatlan forgalmi értékét,
- c) az ingatlan vételárát,
- d) a fizetési feltételeket,
- e) a nyilatkozattételi határidőt, valamint
- f) a vevőt terhelő költségek mértékét.

(2) A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, továbbá a tulajdonosváltozás, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja az ingatlan bérleti díját a szerződéskötés hónapjának utolsó napjáig köteles fizetni.

## 74. §

(1) Az eladási ajánlathoz mellékelni kell

- a) a szerződési feltételeket,
- b) a társasház működéséről és gazdálkodásáról rendelkezésre álló információt, továbbá
- c) a társasházi alapító okirat, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat megtekintésére biztosított helyet és időpontot.

(2) Az eladási ajánlatra a nyilatkozattételi határidő az ajánlat közlésétől számított harminc nap. Az adásvételi szerződés megkötéséhez a vevőnek be kell nyújtania

- a) az érintett valamennyi közüzemi szolgáltató által kiállított, harminc napnál nem régebbi igazolást arról, hogy az ingatlan vonatkozásában közüzemi díjtartozása nincs,
- b) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság harminc napnál nem régebbi igazolását arról, hogy adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs.

(3) A lakbér, a helyiség bérleti díja és a külön szolgáltatások díja vonatkozásában az ingatlankezelő állítja ki az igazolást arról, hogy a jogosultnak nincs tartozása, és csatolja azt a kérelem mellé.

(4) A részére felajánlott vételi lehetőséggel a jogosult abban az esetben élhet, ha a szerződéskötés időpontjában bérletidíj- és közüzemidíj-, valamint adó- és adók módjára

behajtandó köztartozása nincs.

(5) A szerződést a (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételétől számított harminc napon belül kell megkötni. Az ajánlati kötöttség időtartama az eladási ajánlat közlésétől számított hatvan nap.

(6) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (5) bekezdésben meghatározott határidőben nem köti meg a szerződést, úgy kell tekinteni, hogy a vételi szándékától elállt. Erről az ingatlankezelő haladéktalanul értesíti az elővásárlási jog jogosultját, valamint a Polgármesteri Hivatalt.

#### 75. §

A társasházban lévő helyiség megüresedése esetén a társasházi tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

#### 76. §

Az elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítés esetén az ingatlan vételárát a helyi forgalmi érték alapján kell megállapítani.

#### 77. §

(1) Ha a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, és vállalja, hogy a lakást két évig nem idegeníti el, az eladási ajánlatban meghatározott vételárból 20% árengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor nem egy összegben fizeti meg, kérelmére a vételárhátralékra legfeljebb tizenöt évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár legalább 20%-át meg kell fizetni.

(3) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

(4) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát tizenöt évnél rövidebb idő alatt fizeti meg, a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított

- a) egy éven belül megfizeti, 15%,
- b) két éven belül megfizeti, 10%,
- c) három éven belül megfizeti, 6%,
- d) négy éven belül megfizeti, 4%, vagy
- e) öt éven belül megfizeti, 2%

kedvezmény illeti meg.

(5) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított öt éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.

#### 78. §

(1) A helyiség vételárának megfizetésére az elővásárlási jog jogosultja kérelmére a vételár 30%-ának a szerződéskötéskor történő megfizetése mellett legfeljebb egy év időtartamra a Képviselő-testület részletfizetést engedélyezhet.

(2) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

#### 79. §

(1) Az adásvételi szerződést – az Önkormányzat képviseletében – az ingatlankezelő köti meg.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a

vételárendményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a részletfizetési megállapodásra vonatkozó rendelkezéseket.

(3) A lakás vételárának egy összegben történő megfizetése, valamint a 77. § (4) bekezdésében meghatározott kedvezmény igénybevétele esetén a szerződésben a szerződéskötés napjától, illetve a vételárhátralék 77. § (4) bekezdése szerinti megfizetésétől számított két év időtartamra, az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(4) Részletfizetés esetén a szerződést tulajdonjog-fenntartással kell megkötni, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## 80. §

Az elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a polgármester kérelemre abban az esetben járulhat hozzá a lakás elidegenítéséhez, ha a lakás vevője tizenöt napon belül megfizeti a lakás megvásárlásakor kapott árendménynek a szerződéskötéstől a kifizetés napjáig tartó időszakkal érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal növelt összegét.

## 81. §

(1) Részletfizetés esetén, ha a vevő az esedékes vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, és annak az ingatlankezelő írásbeli felszólítása közlésétől számított tizenöt napon belül nem tesz eleget, a fennálló teljes tartozása egy összegben esedékessé válik.

(2) Ha a vevő a teljes tartozás megfizetésére vonatkozó újabb, írásbeli felszólításnak a közléstől számított harminc napon belül nem tesz eleget, az ingatlankezelő jogosult a szerződéstől elállni.

(3) A késedelembe esés miatt a teljes tartozás esedékessé válása esetén a vételárendmény nem érvényesíthető.

(4) A fizetési felszólítás közlésére a hivatalos irat közlésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

## 38. Ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére

## 82. §

(1) Az üres, az elővásárlási joggal nem érintett ingatlan, valamint az olyan elővásárlási joggal érintett ingatlan elidegenítése, amely tekintetében a jogosult az elővásárlási jogával nem él, pályázat útján történik. A pályázati eljárást az ingatlankezelő folytatja le.

(2) A pályáztatás az ingatlan vételárára vonatkozó licitálással történik. Az ingatlan kikiáltási ára a helyi forgalmi érték.

(3) Az ingatlan megvételére az jogosult, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő, a kikiáltási árat elérő vagy azt meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

## 83. §

(1) A pályázati felhívásra a lakás, illetve a helyiség pályázati úton történő bérbeadása szabályait kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a pályázati felhívás közzétételének időtartama legalább harminc nap.

(2) A pályázati felhívás – a lakás, illetve a helyiség bérbeadására kiírt pályázat tartalmi elemei mellett – tartalmazza

a) a pályázati biztosíték összegét, a megfizetésének módját és határidejét, valamint

b) a pályázati tárgyalás helyét, idejét és szabályait,

c) azokat a nyilatkozatokat, amelyeket a pályázónak a licitálás megkezdése előtt meg kell tennie.

(3) A pályázat résztvevői a pályázati felhívásban megjelölt időpontig kötelesek a kikiáltási ár 10%-át pályázati biztosítékként az ingatlankezelőnek megfizetni.

(4) A pályázati biztosíték összege az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő munkanapon, de legkésőbb a pályázó ajánlati kötöttségének lejártát követő első munkanapon visszafizetésre kerül a nem nyertes pályázók részére. A nyertes által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámít.

#### 84. §

(1) Az adásvételi szerződést a pályázat eredményhirdetésétől számított tizenöt napon belül kell megkötni. A vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig kell megfizetni.

(2) Amennyiben a pályázat nyertese saját érdekkörében felmerült ok következtében az eredményhirdetést követő tizenöt napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a pályázati biztosíték összegét. Ebben az esetben az ingatlan a következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevő pályázóval kell szerződést kötni.

### 39. Elidegenítési tilalom

#### 85. §

Az Önkormányzat hosszú távú gazdálkodásának biztosítása érdekében nem idegeníthető el az a lakás, valamint az a helyiség (a továbbiakban együtt: ingatlan),

a) amelynek a tulajdonjoga rendezetlen, illetve amellyel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,

b) amellyel kapcsolatban építésrendészeti eljárás van folyamatban, az eljárás jogerős befejezéséig,

c) amely rehabilitációs területen lévő, önkormányzati tulajdonban tartandó ingatlan része,

d) amely szabályozási terv alapján bontásra kijelölt épületben helyezkedik el,

e) amely az önkormányzati gazdálkodást szolgálja, továbbá

f) amely kizárólag önkormányzati tulajdonú, jövedelmező működtetésére tekintettel tartósan önkormányzati tulajdonban tartandó ingatlan része.

### V. Fejezet

#### Adatkezelési szabályok

#### 86. §

(1) A Polgármesteri Hivatal, a lakáskezelő és a vagyonkezelő az érintett személy hozzájáruló nyilatkozata alapján jogosult kezelni a bérlő (társbérlő, bérlőtárs), az elővásárlási jog jogosultja, a bérlő által befogadott személy, valamint a pályázó természetes személyazonosító adatait és lakcímét.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlőt (társbérlőt, bérlőtársat) és pályázót az e rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez az Önkormányzat adatszolgáltatásra hívhatja fel. A szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetéről az érintett köteles nyilatkozni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott adatokat – a 88. § (2) bekezdése szerinti kivétellel – az Önkormányzat a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból eredő követelés megszűnését követő tíz évig kezeli.



## 87. §

(1) A 86. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott adatok alapján az Önkormányzat – az érintett hozzájárulásával – a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás céljából lakásigénylési névjegyzéket vezet.

(2) A lakásigénylési névjegyzékben az érintett személyes adata a lakásbérleti jogviszony létesítéséig kezelhető.

## 88. §

A 86. és 87. §-ban meghatározott adatokat kizárólag a Lakástörvényben és az e rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

## VI. Fejezet

### Záró rendelkezések

## 89.§

Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba.

## 90. §

(1) E rendeletet a hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszonyokra kell alkalmazni.

(2) E rendeletet kell alkalmazni a bérleti, illetve a használati szerződés módosítása és megszüntetése esetén.

## 91.

Az e rendelet hatályba lépését megelőzően részletfizetési kedvezménnyel elidegenített volt önkormányzati lakást a lakáskezelő nyilvántartásba veszi, és vételárhátralék fennállása esetén 2012. június 30. napjáig megteszi a 81. § szerinti intézkedéseket.

## 92. §

(1) Hatályát veszti

*a)* a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) önkormányzati rendelet,

*b)* az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet,

*c)* az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 31/2008. (VI. 20.) önkormányzati rendelet,

*d)* az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 39/2008. (IX. 19.) önkormányzati rendelet,

*e)* az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 53/2008. (X. 31.) önkormányzati rendelet,

*f)* az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

szóló 56/2008. (XI. 21.) önkormányzati rendelet,

g) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 67/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet,

h) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet,

i) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 15/2009. (V. 22.) önkormányzati rendelet,

j) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2009. (IX. 25.) önkormányzati rendelet,

k) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 32/2009. (X. 16.) önkormányzati rendelet,

l) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2010. (X. 22.) önkormányzati rendelet,

m) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 33/2010. (XII. 17.) önkormányzati rendelet,

n) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 37/2010. (X. 16.) önkormányzati rendelet, valamint

o) a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 3/2011. (I. 21.) önkormányzati rendelet.

(2) A 92. § 2012. július 1-jén hatályát veszti.

(3) Ez a § 2012. július 2-án hatályát veszti.

### 93. §

Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Kovács Róbert  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

1. melléklet a .../2012. (.....) önkormányzati rendelethez

**A szociális lakásbérletként vagy költségelven bérbe adott lakás havonta fizetendő lakbérének alapdíja és a külön szolgáltatások díja**

1. A szociális lakásbérlet alapdíja (Ft/m<sup>2</sup>)

a) összkomfortos lakás:	278,9
b) komfortos lakás:	266,4
c) félkomfortos lakás:	170,6
d) komfort nélküli lakás:	133,1
e) szükséglakás:	101,9

2. A költségelven bérbe adott lakás lakbérének alapdíja (Ft/m<sup>2</sup>)

a) összkomfortos lakás:	418
b) komfortos lakás:	399
c) félkomfortos lakás:	255
d) komfort nélküli lakás:	199
e) szükséglakás:	152

3. A külön szolgáltatások díja (Ft/m<sup>2</sup>)

a) felvonó használata:	159
b) portaszolgálat:	tényleges költség lakásra eső része
c) tárolóhelyiség használata:	lakás lakbérének egynegyede
d) egyedi és közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása:	megállapodás alapján