

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

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

I. Tartalmi összefoglaló

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 szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza.

Az előterjesztés szerinti rendelettervezet tárgykörét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szabályozza. Mivel szorosan kapcsolódó tárgykörökről van szó, így *célszerű a három rendelet módosítása helyett egy új rendelet megalkotása*. Az egységes rendeleti forma elősegíti a polgárok tájékozódását és a jogalkalmazók munkáját, ezáltal erősíti a jogbiztonságot.

A változtatás célja az egyszerűsítés, az új jogalkotási követelményeknek való megfelelés és az önkormányzati lakások bérlők általi megvásárlásának elősegítése. A Képviselő-testület a februári ülésén már tárgyalta a tervezetet, a jelenlegi javaslat további egyszerűsítéseket tartalmaz.

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 megjelenő rendelkezések kikerültek a rendeletből.

A fejezetek feladat- és hatásköri szabályokkal kezdődnek. Eltérő rendelkezés hiányában a bérbeadási jogokat lakás esetében a lakásügyért, helyiség esetén a vagyongazdálkodásért felelős bizottság gyakorolja. Az Önkormányzat nevében a lakásbérleti szerződést a lakáskezelő, a helyiségbérleti szerződést a vagyonkezelő (jelenleg egységes gazdasági társaság, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.) köti meg és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb nyilatkozatot.

A **lakásbérleti jogviszony** esetében *megszűnik a pályázat*, ehelyett a polgárok folyamatosan nyújthatják be a kérelmüket, amit a Polgármesteri Hivatal nyilvántartásba vesz. A lakásigénylési nyilvántartás a lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó lényeges adatokat tartalmazza (név, természetes személyazonosító adatok, lakcím, elérhetőségi adatok, vagyoni, jövedelmi helyzet, együttköltözők száma, méltányolható lakásnagyság, szociális vagy piaci lakbérű lakást igényel a kérelmező) ami alapján a bérbeadásról a bizottság a pályázati eljárás elveinek megfelelően dönt.

Az Önkormányzat szociális vagy piaci alapon ad bérbe lakást. A piaci alapon bérbe adható lakások körét a Képviselő-testület a Lakáskonceptió alapján normatív határozatban állapítja

meg. Ezek alapvetően az új építésű lakások. A többi lakás szociális alapon adható bérbe, ahol a lakbér mértéke a bérlő jövedelmi helyzetéhez igazodik. A rendelet 1. melléklete szerinti alapdíjat a meghatározott jövedelemhatár (öregségi nyugdíjminimum kétszerese, egyedülálló esetén háromszorosa) alatti sávban fizeti a bérlő. Az a bérlő, akinek a jövedelme ennél magasabb, a jövedelemhatár fölötti jövedelme 20%-ával növelt alapdíjat fizet. A bérleti díj arányos megállapítása nélkülözi a kis jövedelemkülönbségekre érzéketlen sávos megállapítás igazságtalan következményeit.

Az alábbi példák szemléltetik a szociális lakbér mértékét családi bérlő esetében az egy főre jutó jövedelem szerint egy 40 m² alapterületű összkomfortos lakás vonatkozásában:

	Jövedelemhatár szerinti jövedelem	A	B	C
Egy főre jutó jövedelem Ft/hó	57 000	65 000	150 000	280 000
Összkomfortos szociális lakbér alapdíja Ft/m ²	280			
Jövedelemhatáron a lakbér Ft/hó	280 x 40 = 11 200			
Jövedelemhatár fölötti jövedelemrész 20%-a Ft/hó	-	1 600	18 600	44 600
Fizetendő lakbér Ft/hó	11 200	12 800	29 800	55 800

A táblázat szerint az öregségi nyugdíjminimum (jelenleg 28 500 Ft) kétszeresét meg nem haladó egy főre jutó jövedelemmel rendelkező nem egyedülálló bérlő 11 200 Ft lakbért fizet egy 40 m² alapterületű összkomfortos önkormányzati bérlakás után. A lakbér mértéke 1 600 Ft-tal emelkedik, ha a bérlő egy főre jutó jövedelme 65 000 Ft/hó, 18 600 Ft-tal, ha a jövedelem 150 000 Ft/hó/fő, és 44 600 Ft/hó, ha a jövedelem 280 000 Ft/hó/fő. Eszerint a fizetendő lakbér az A) esetben 12 800 Ft/hó, a B) esetben 29 800 Ft/hó, a C) esetben 55 800 Ft/hó.

Ezáltal a rendszer nyitott, bárki jogosult lakásigénylési kérelem benyújtására, de a magasabb jövedelműek esetében a fizetendő lakbér mértéke megközelíti a szabad piaci forgalomban bérbe vehető lakások bérét, ezért ők ilyen feltételek mellett valószínűleg nem fognak élni a lehetőséggel. Közepes jövedelemkategória esetén a bérlő a szociális lakbér megfizetése mellett képes lakáscélú előtakarékosságra, így néhány éven belül akár vásárolhat magának lakást.

Szociális alapú lakbér esetén a jövedelmi helyzet rendszeresen felülvizsgálatra kerül, ami alapján a lakbér mértéke változhat a jövedelemhatárt meghaladó jövedelem arányában. A piaci lakbér meghatározott lakásokhoz kötődik, és független a jövedelmi helyzet változásától. A piaci alapon bérbe adható lakások lakbérét a Képviselő-testület szintén normatív határozatban állapítja meg.

A bérleti jogviszony időtartama határozott idő (két év), ami meghosszabbítható.

A rendelet megszünteti a lakásbérleti jogviszony pénzbeli térítés fizetése mellett történő megváltásának a bérlő által kezdeményezett esetét. Pénzbeli térítést csak az önkormányzati érdekből megváltott bérleti jogviszony után lehet fizetni.

A helyiségbérleti jogviszony esetében megmarad a pályázati rendszer. Itt a pályázat célja a licitálás, vagyis a minél magasabb bérleti díj elérése. 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 esetére. 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. Terveink szerint a Képviselő-testület a Lakáskonceptió alapján az ingatlanok nagyobb csoportját (épületeket vagy tömböket) is kijelölheti elidegenítésre. A vételárat a kijelölésről szóló határozatban kell rögzíteni a helyi forgalmi érték alapján.

A Lakástörvény szerint a lakásnak az elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítése esetén a vevő kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani, 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 ennél hosszabb részletfizetési időt (harminc év) biztosít, ezzel széles körben támogatja a lakás megvásárlását, amivel elsősorban a bérlő élhet. A vételárból további kedvezmény illeti meg a vevőt egy összegű fizetés esetén (20%), valamint a részletfizetési idő előtti végtörlesztés esetén (2-15%). A vevő előtörlesztésre is jogosult.

A lakás elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket a következő példák szemléltetik:

	Forgalmi érték (Ft)	Vételár (Ft, legalább a könyvszerinti érték)	Egyösszegű fizetés esetén kedvezményes vételár	Havi törlesztőrészlet 10% előre fizetésével (Ft)	Végtörlesztési kedvezmény (Ft)
1. lakás: átlagos műszaki állapotú panellakás	10 000 000	60% 6 000 000	80% 4 800 000	30 évre: 15 000	A második év leteltével végtörleszt: 504 000
2. lakás: rossz műszaki állapotú városközponti lakás	3 000 000	30% 900 000	80% 720 000	30 évre: 2250	A hatodik év végén végtörleszt: 25 920

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. A rendelettervezet az elővásárlási jog jogosultját megillető kedvezményeket kiterjeszti az ingatlan bérlőjére is.

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

A tervezet eleget tesz a Lakástörvényből az Önkormányzatra háruló rendeletalkotási kötelezettségeknek, egyúttal megfelel a tárgykörben született alkotmánybírósági határozatoknak.

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. szeptember 14.



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, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, 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 ingatlankezelő által a bérlő, illetve a leendő tulajdonos költségére 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. 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;

4. vételár: 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.

4. §

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

3. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

5. §

(1) A lakás bérbeadása a Polgármesteri Hivatalban benyújtott kérelem alapján történik.

(2) A lakás bérbeadása iránti kérelmet az érintett hozzájárulásával a Polgármesteri Hivatal a lakásigénylési nyilvántartásban rögzíti. Az igénylés a kérelem beérkezésétől számított egy évig érvényes.

(3) A bérbe adható lakás bérlőjét az Önkormányzat a lakásigénylési nyilvántartásban rögzített kérelmek alapján határozza meg.

6. §

(1) A lakás bérbeadása iránti kérelem a kérelmező részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon nyújtható be.

(2) Az (1) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

(3) A Polgármesteri Hivatal a kérelem beérkezésétől számított harminc napon belül értesíti a kérelmezőt a kérelem megfelelőségéről, valamint nyilvántartásba vételéről, vagy a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.

(4) A kérelmező köteles a kérelem benyújtását követően a kérelemben rögzített adataiban bekövetkezett változásról a Polgármesteri Hivatalt értesíteni.

(5) Ha a bérbeadási döntés meghozatalára a kérelem benyújtásától számított hat hónapon túl kerül sor, a Polgármesteri Hivatal a kérelem tartalmát felülvizsgálja.

7. §

(1) Az Önkormányzat lakást szociális és piaci alapon ad bérebe.

(2) A piaci alapon bérebe adható lakások körét a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg.

8. §

(1) Lakásbérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel,

a) aki önkényesen foglalt el lakást vagy helyiséget, valamint

b) akinek az Önkormányzattal, illetve önkormányzati ingatlanra vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása áll fenn, kivéve ha a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást kötött, és azt szerződészerűen teljesíti

(2) Szociális alapú lakásbérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel,

a) aki más, nem az Önkormányzat tulajdonában álló beköltözhető lakás legalább egynegyed tulajdoni hányadával vagy használati jogával, 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,

b) akinek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva a vagyona nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének százszorosát, valamint

c) akinek a lakásbérleti szerződése pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, kivéve a szociális intézményből elbocsátott személyt.

(3) Lakásbérleti jogviszony tíz éven belül nem létesíthető azzal a személlyel,

a) akinek a lakásbérleti szerződését neki felróható okból az Önkormányzat felmondta, kivéve ha a felmondási okot legkésőbb a lakás Önkormányzat részére történő birtokba adásáig, illetve bírósági eljárás esetén annak jogerős befejezéséig megszüntette, valamint

b) akinek a lakásbérleti jogviszonya nem neki felróható okból közölt felmondással szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette,

c) aki – a hozzájárulás nélkül befogadható személy kivételével – bérbeadási hozzájárulás nélkül fogad be valakit, köt tartási szerződést, adja albérletbe a lakást, cseréli el a bérleti jogot, vagy használja nem lakás céljára a lakást.

(4) A szociális alapon bérebe adott lakás szobaszáma nem haladhatja meg a lakásba költöző személyekre számított méltányolható lakásnagyságot.

9. §

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni a lakbér mértékét, valamint a lakbéremelésre vonatkozó szabályokat.

(2) A lakásbérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy

a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik,

b) ha a lakás visszaadásakor a bérlő elmulasztotta a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére vonatkozó kötelezettségét, annak költségeit a lakáskezelő részére köteles megtéríteni,

c) a bérlő kilencven napon túli közüzemidij-tartozást nem halmozhat fel, valamint

d) a bérlő tizenöt napon belül köteles bejelenteni a lakáskezelő részére, ha

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

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

dc) a lakásba olyan személyt fogad be, akit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról-szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult befogadni, vagy ha a lakásban életvitelszerűen tartózkodók száma egyéb okból megváltozik.

(3) Szociális alapú bérlet esetén a lakásbérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy bérlő köteles bejelenteni a lakáskezelő részére, ha

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

b) az öregségi nyugdíj legkisebb összegének százszorosát meghaladó értékű egyéb vagyont szerez, illetve

c) a vagyoni, jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változás mértéke a 20%-ot meghaladja.

10. §

(1) A bérlővel együtt költöző személyre alkalmazni kell a 29. § (2) bekezdés a) pontját.

(2) Szociális alapú bérlet esetén a bérlővel együtt költözhet az a személy, akit a bérlő a Lakástörvény alapján vagy az Önkormányzat hozzájárulásával befogadhat.

11. §

(1) Piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően a lakáskezelő részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(2) A bérleti jogviszony fennállása alatt követelésnek az óvadékból történő kielégítését követően harminc napon belül a bérlő köteles az óvadékot az (1) bekezdésben meghatározott összegre kiegészíteni.

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

12. §

(1) 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.

(2) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban visszamaradt bérlő részére kell bérbe adni, feltéve, hogy vállalja a volt társbérlő lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségeinek teljesítését.

13. §

(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 kérelmezővel történt közlését követő harminc napon belül kell megkötni.

(3) A szerződésmódosítással összefüggésben felmerült költségek minden esetben azt a felet terhelik, akinek a kezdeményezésére a módosítás történik.

(4) A szerződést a lakáskezelő nyolc napon belül megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.

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

4. Lakásbérbeadás bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján

14. §

(1) Ha a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joggal terhelt lakást ismételten bérbe 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 költségelvé bérének megfelelő összeget, valamint a lakás bérbeadójának számlázott közüzemi és társasházi közös költséget köteles megtéríteni.

5. Lakásbérbeadás szolgálati jelleggel

15. §

(1) Az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal 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 gazdálkodó szervezettel 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.

16. §

(1) A 15. §-ban meghatározott szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó kérelemről a polgármester dönt.

(2) A polgármester a szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó döntéséről a soron következő ülésén tájékoztatja az Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület).

17. §

(1) A szolgálati jellegű lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha a bérbeadás alapjául szolgáló foglalkoztatási viszony vagy a gazdálkodó szervezet közérdekű tevékenysége megszűnik.

(2) A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások számát és a lakbér mértékét az Önkormányzat normatív határozatban állapítja meg.

6. A lakásbérleti jogviszony időtartama

18. §

(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 – legfeljebb két év.

(3) Ha a határozott idő lejártakor felmondási ok a bérlővel szemben nem áll fenn, a lakásbérleti jogviszonyt a bérlő kérelmére a polgármester meghosszabbíthatja.

(4) A (3) bekezdés szerinti hosszabbítás előtt a lakáskezelő a 20. § (4) bekezdése szerinti bérléményellenőrzést tart. A felmondási ok fennállásáról a lakáskezelő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább harminc nappal tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

19. §

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

(2) Ha a bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítását az előírt módon és határidőben nem kezdeményezi, a megszűnt bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

7. A felek jogai és kötelezettségei

20. §

(1) Újjonnan 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. A kérelmező a lakásbérleti szerződésben vállalhatja, hogy a lakást saját költségén rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi.

(2) 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 bérléményellenőrzések tapasztalatairól.

21. §

(1) A bérlő az Önkormányzat hozzájárulásával a bérleményben értéknövelő beruházást (különösen 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 szakszerű megvalósítását és megtéríthetőségét a lakáskezelő igazolja.

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

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

22. §

A bérlő és a vele együtt költöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személy – a gyámság alatt álló kiskorú kivételével – köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, továbbá a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a lakáskezelő részére bejelenteni.

8. A lakbér mértéke

23. §

(1) A piaci alapon bérbé adható lakások lakbérért a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg. A piaci alapon bérbé adott lakások lakbérért a Képviselő-testület évente az éves infláció mértékével emelheti.

(2) A piaci lakbér mértékét a lakáskezelőnek a lakásbérleti piac vizsgálatán alapuló javaslata figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi és vagyoni helyzete alapján kell megállapítani.

(4) A lakáskezelő a lakbér mértékét rendszeresen felülvizsgálja, és szükség esetén kezdeményezi a lakbér módosítását.

24. §

(1) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén a háromszorosát, a szociális lakbér alapdíját az 1. melléklet határozza meg.

(2) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt, a szociális lakbér alapdíja az 1. mellékletben meghatározott alapdíjnak a jövedelemhatárt meghaladó jövedelemrész 20%-ával növelt összege.

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

(4) A műszaki állapot korrekciós tényezője

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

b) öt éven belül szerkezetileg felújított épület esetén 1,1,

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

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

25. §

(1) A lakbérhátralék megfizetésére a lakáskezelő legfeljebb tizenkét havi, a lakásügyért felelős bizottság legfeljebb harminchat havi részletfizetést engedélyezhet.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő, a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő lakás tekintetében a lakbérhátralék megfizetésére a polgármester engedélyezhet legfeljebb harminchat havi részletfizetést.

26. §

A külön szolgáltatások díját az 1. melléklet határozza meg.

9. A lakáshasználati díj

27. §

(1) A lakáshasználati díj összege a lakáshasználat jogcímének megszűnését követő harmadik hónaptól a lakbér összegének kétszerese.

(2) A lakás több jogcím nélküli használójának a lakáshasználatdíj-fizetési kötelezettsége egyetemleges.

10. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

28. §

A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemidíj-tartozása van.

11. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

29. §

(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) 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 nyilatkozik arról, hogy
 - aa) a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő harminc napon belül a lakásból kiköltözik, továbbá tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat felé elhelyezési igényt nem támaszthat, és

- ab)* a bérleti jogviszony folytatása esetén vállalja a korábbi bérlő bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségeinek teljesítését, valamint
- b)* a befogadást követően a lakásban az egy főre jutó hasznos alapterület eléri a 12 m²-t.
- (3) Az (1) bekezdés 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.

12. Hozzájárulás a lakás albérletbe adásához

30. §

- (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 m² 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.
- (4) A lakás albérletbe adása a polgármester hozzájárulásával egy éven túli időtartamra is meghosszabbítható, amennyiben a (2) bekezdés szerinti feltételek továbbra is fennállnak.

13. A lakás nem lakás célú használata

31. §

- (1) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához az Önkormányzat 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 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 más nyugalmát nem zavarja.

14. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

32. §

- (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.

33.

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló bizottsági döntésről 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 szerződésben rögzíteni kell a bérlő Önkormányzat felé fennálló tartozásának a pénzbeli térítésbe történő beszámítását.

III. Fejezet

A helyiség bérbeadása, valamint használata

34. §

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

15. A helyiség bérbeadása

35. §

(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 8. § (1) és (3) bekezdésének alkalmazásával – adható bérbe.

(2) 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.

(3) A (2) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig nyújtható be.

36. §

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 vagy

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

37. §

(1) A vagyonkezelő 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, továbbá negyedévente tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

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

16. A helyiségbérleti pályázat

38. §

(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 hatvanadik 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.

39. §

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

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

(3) A (2) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

40. §

(1) A pályázati felhívás tartalmazza

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- b) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a helyiség éves bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,
- e) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,
- f) a pályázati feltételeket,
- g) a helyiség megtekintésének időpontját,
- h) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
- i) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során,
- j) 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, valamint
- k) az ügyintéző elérhetőségét.

(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 üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

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

41. §

(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 számított 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.

42. §

(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 vagyongazdálkodót.

(3) A vagyongazdálkodó a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közzétételétől 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 vagyongazdálkodó a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.

17. A helyiségbérleti szerződés megkötése

43. §

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

(2) A helyiségbérleti szerződést a vagyongazdálkodó 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 vagyongazdálkodó részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

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

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

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

18. A helyiségbérleti szerződés tartalma

44. §

(1) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni

a) a helyiség használatának célját és feltételeit,

b) a bérlő jogutódlás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét, valamint

c) a bérlőnek a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét.

(2) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő 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 előtető, ernyős 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, valamint

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

45. §

A bérleményben végzett értéknövelő beruházásra a 21. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

19. A helyiség átadása és visszaadása

46. §

(1) A vagyonkezelő 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 felszerelései állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

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

47. §

A bérleti jogviszony megszűnését követően az 46. § (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 őt 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.

20. A helyiség bérbeadása bérlőtársak részére

48. §

(1) Bérlőtársak részére a helyiség az Önkormányzat 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 hat havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizetnek.

21. A helyiségbérleti jog átruházása és cseréje

49. §

(1) A helyiség bérleti jogát a bérlő, illetve a bérlőtárs az Önkormányzat 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) bérleti jog átruházása esetén az átadó vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig hat havi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet, illetve

c) 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, az óvadék összegét meghaladó követelése áll fenn.

22. A helyiség albérletbe adása

50. §

A bérlő a helyiség egy részét meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig az Önkormányzat 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 albérllő 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.

23. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

51. §

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.

24. A helyiség ingyenes használatba adása

52. §

- (1) A helyiség közérdekű feladatellátás céljából ingyenes használatba adható.
- (2) Nem lehet helyiséget ingyenes használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.
- (3) Az ingyenes használatba adás közüzemidíj-fizetési kötelezettség nélkül vagy közüzemidíj-fizetési kötelezettség esetén óvadék kikötésével történhet. Az óvadék mértékét a helyiség piaci bérleti díja alapulvételével kell megállapítani.
- (4) Az ingyenes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

IV. Fejezet

A lakás és a helyiség elidegenítése

53. §

- (1) A Képviselő-testület dönt a lakás, valamint a helyiség (a továbbiakban együtt: 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 64. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a pályázat kiírásáról és feltételeiről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.
- (4) A harminc m²-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) 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.

25. Az ingatlan elidegenítése az elővásárlási jog jogosultja részére

54. §

- (1) A lakáskezelő, illetve a vagyonkezelő (a továbbiakban együtt: ingatlankezelő) a Képviselő-testület 53. § (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, a vételár számításának módját, 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.

55. §

(1) Az ingatlankezelő a 54. § (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 megfelelően a vételi ajánlat elfogadását, az eladási ajánlatot vagy a Képviselő-testület elutasító döntését nyolc napon belül közli az elővásárlási jog jogosultjával.

56. §

(1) Az eladási ajánlat tartalmazza

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

(2) A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, továbbá a tulajdonosváltás, 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.

57. §

(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.

(3) 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.

(4) Az adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a vevőnek a lakbér, a helyiség bérleti díja és a külön szolgáltatások díja vonatkozásában tartozása nem áll fenn.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (3) bekezdésben meghatározott határidőben nem köti meg a szerződést, úgy kell tekinteni, hogy a vételi szándékától elállt. Erről az ingatlankezelő haladéktalanul értesíti a Polgármesteri Hivatalt.

58. §

Az ingatlan vételárát a Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában a helyi forgalmi érték legalább tíz százalékában állapítja meg, amely nem lehet kevesebb az ingatlan könyv szerinti értékénél.

59. §

(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 harminc évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár legalább 10%-át meg kell fizetni.

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

(4) Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő hathavonta a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.

(5) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt fizeti meg (a továbbiakban: végtörlesztés), a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított

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

kedvezmény illeti meg.

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

60. §

(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.

61. §

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

(2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárengedményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a részletfizetési megállapodásra vonatkozó rendelkezéseket.

(3) A lakás vételárának egy összegben történő megfizetése esetén a szerződéskötés napjától, illetve a végtörlesztéstől számított egy év időtartamra az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék és járulécai erejéig a szerződésben jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

62. §

Az elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a polgármester kérelemre abban az esetben járulhat hozzá a lakás elidegenítéséhez, ha a lakás vevője megfizeti

- a) a lakás megvásárlásakor kapott árengedménynek a szerződéskötéstől vagy
- b) a végtörlesztéskor kapott árengedménynek a vételárhátralék teljes összege megfizetésétől a kifizetés napjáig tartó időszakkal érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal növelt összegét.

63. §

(1) Részletfizetés esetén, ha a vevő az esedékes vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, és a kötelezettségének az ingatlankezelő írásbeli felszólítása közlésétől számított harminc 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.

26. Az ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére

64. §

(1) Az ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére a 25. alcím rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Pályázat útján kell értékesíteni azt az ingatlant, amely

a) tekintetében a jogosult az elővásárlási joggal nem élt,

b) tekintetében a bérlő nem élt az (1) bekezdésben meghatározott joggal, vagy

c) üres.

(3) A pályázati eljárást az ingatlankezelő folytatja le.

(4) A pályáztatás az ingatlan vételárára vonatkozó licitálással történik. Az ingatlan kikiáltási ára legalább az 58. § szerint meghatározott vételár.

(5) 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.

(6) Eredménytelen értékesítést, illetve ismételt eredménytelen értékesítést követően a Képviselő-testület jogosult az ingatlan kikiáltási árát esetenként legfeljebb 10%-kal, összesen legfeljebb 50%-kal csökkenteni.

65. §

(1) A pályázati felhívásra a 39. § rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a pályázati felhívás közzétételének időtartama legalább harminc nap.

(2) A pályázati felhívás tartalmazza

a) az ingatlan címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,

b) a pályázati feltételeket,

c) az ingatlankezelő pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét, a megfizetésének módját és határidejét,

d) az ingatlan megtekintésének időpontját,

e) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,

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

g) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot a licitálás során, valamint

h) az ügyintéző elérhetőségét.

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

(4) 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.

(5) A pályázati biztosítékot

a) az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő munkanapon, de legkésőbb a pályázó ajánlati kötöttségének lejártát követő első munkanapon a nem nyertes pályázó részére vissza kell fizetni,

b) a nyertes pályázó esetében a vételárba be kell számítani.

66. §

(1) Az adásvételi szerződést a pályázat eredményhirdetésétől számított harminc napon belül kell megkötni a pályázat nyertesével az általa a licitálás során vállalt összegű vételáron. A vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig kell megfizetni.

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

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

27. Az elidegenítési tilalom

67. §

Az Önkormányzat hosszú távú gazdálkodásának biztosítása érdekében nem idegeníthető el az az ingatlan,

a) amely rehabilitálandó vagy rehabilitált területen lévő, önkormányzati tulajdonban tartandó ingatlan része,

b) amely az állapota és elhelyezkedése alapján piaci alapú ingatlangazdálkodásra alkalmas,

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

d) amely az önkormányzati működést vagy gazdálkodást szolgálja.

V. Fejezet

Adatkezelési szabályok

68. §

(1) A Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő az érintett személy hozzájáruló nyilatkozata alapján jogosult kezelni a kérelmezőt, a bérlőt (társbérlő, bérlőtárs), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személy, az albérlőt, az elővásárlási jog jogosultját, továbbá a pályázó természetes személyazonosító adatait és lakcímét.

(2) A szociális lakbér mértékének megállapítása, illetve a piaci lakbér megfizetésére való képesség vizsgálata céljából a kérelmezőt, a bérlőt (társbérlőt, bérlőtársat), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személyt 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 69. § szerinti kivétellel – az Önkormányzat a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból eredő követelés megszűnését követő tíz évig kezeli.

69. §

A lakásigénylési nyilvántartásban az érintett személyes adata a lakásbérleti jogviszony létesítéséig, de legfeljebb a nyilvántartásba vételtől számított egy évig kezelhető.

70. §

A 68. és 69. §-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

71. §

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

72. §

E rendeletet – a lakásbérleti, valamint a helyiségbérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó szabályok kivételével – a hatályba lépéskor fennálló jogviszonyra is alkalmazni kell.

73. §

(1) Az e rendelet alapján az ingatlankezelő által a bérlőnek küldött irat közlésére a hivatalos irat közlésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő elektronikus úton tart kapcsolatot.

74. §

Az e rendelet hatályba lépését megelőzően részletfizetési kedvezménnyel elidegenített volt önkormányzati lakást a lakáskezelő nyilvántartásba veszi, és vételárhátralék fennállása esetén 2013. március 1. napjáig megteszi a 63. § szerinti intézkedéseket.

75. §

(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 74. § 2013. március 2-án hatályát veszti.

(3) Ez a § 2013. március 3-án hatályát veszti.

76. §

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

A szociális lakbér havonta fizetendő alapidja és a külön szolgáltatások havidija

1. A szociális lakbér alapidja (Ft/m²)

a) összkomfortos lakás:	280
b) komfortos lakás:	265
c) félkomfortos lakás:	170
d) komfort nélküli lakás:	130
e) szükséglakás:	100

2. A külön szolgáltatások díja

a) felvonó használata:	160 Ft/fő
b) portaszolgálat:	a tényleges költség lakásra eső része
c) tárolóhelyiség használata:	a lakás lakbérének egynegyede
d) takarítás:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
e) kéményseprés:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
f) szemétszállítás:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
g) egyedi és közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása:	megállapodás alapján