

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT 20/704/8/2008.
POLGÁRMESTERE

Budapest, 2008. DEC 18

**Tárgy: Javaslát a Budapest Főváros X.
Kerület Kőbányai Önkormányzat
.../2008.(...) sz. rendeletének megalko-
tására az önkormányzat tulajdonában
álló lakások bérbeadásának feltételeiről
és a lakások béréről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény generális módosulása miatt a Képviselő-testület 2007. márciusában megalkotta 12/2007. (III.30.) sz. az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló helyi rendeletét.

Az alkalmazása során kiderült – mind a Szociális és Egészségügyi Bizottság, mind a főosztály részéről -, hogy számos helyen módosítani, a mindennapi gyakorlathoz igazítani szükséges. Főbb problémák voltak: szükséges-e a szociális rászorultságot évente vizsgálni; a határozott idejű bérleti jogviszony ne csak egy évre szóljon, stb. Ezek a feladatok megnövekedett adminisztrációs terhet róttak mind a Szociális és Egészségügyi Főosztály lakásügyi ügyintézőire, mind a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kollégáira.

Másik főbb módosítása a rendeletnek, hogy a Lakástörvény és a helyi rendelet által le szabályozottak kerüljenek vissza Polgármesteri hatáskörbe, és azok az esetek, ahol mérlegelési jogkör felmerülhet, a Szociális és Egészségügyi Bizottság hatáskörébe kerüljön.

A módosítások miatt célszerű a jelenlegi rendelet hatályon kívül helyezése, és új rendelet megalkotása.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság 371/2008.(VII.8.) számú határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a rendelet kerüljön kiegészítésre a lejárt határidejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében követendő eljárást tartalmazó leírással, melyet a 2. sz.melléklet tartalmaz.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság a rendelet-tervezetet több menetben tárgyalta, a módosítási javaslataik átvezetésre kerültek.

A Jogi Bizottság javaslatát a bizottság elnöke a Képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, támogassa a rendeletalkotási javaslatot.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2008. (...) számú rendeletét a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről.

Budapest, 2008. december 4.



Verbai Lajos

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István
jegyző



EREDETI

12/2007. (III. 30.) Budapest Köbányai Önkormányzati
rendelet

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
bérbeadásának feltételeiről,

és a lakások bérééről

Egységes szerkezetben 3.

A *Budapest Köbányai Önkormányzat* Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről *szóló rendeletének keretei között* a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. § E rendelet *értelmében*:

jogcím nélküli használó: aki a lakást (helyiséget)

MÓDOSÍTOTT

.../2008. (...) Budapest Köbányai Önkormányzati
rendelet

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
bérbeadásának feltételeiről,

és a lakások bérééről

A *Budapest Főváros X. Kerület Köbányai Önkormányzat* Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2), **86. §(2) bek.** bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. § E rendelet *alkalmazásában*:

jogcím nélküli használó: aki a lakást (helyiséget)

a bérebeadónak – bérlokkijelölési vagy bérlokkiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása vagy a vele *kötött szerződés* nélkül használja.

Külön szolgáltatás: a közüzemi díjakon túl a felvonó használatának biztosítása (beleértve az OTEK előírásan kívül épített, és üzemeltetett liftet is), a portaszolgálat, a saját tároló helyiség biztosítása, az egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés és melegvíz-szolgáltatás.

méltányolható lakásigény:

a) két személyig: 1 lakószoba

b) három személy esetében: 1 és fél- 2 lakószoba

c) négy személy esetében: 2-3 lakószoba

d) minden további személy esetében fél szobával nő a lakóhelyiség jogosultság mértékének felső határa

e) három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet: akik önmaguk, illetve családjuk lakásfenntartásáról más módon nem tudnak gondoskodni, vagy alkalmanként jelentkező többlekiadások, különösen betegség, elemi kár miatt segítségre szorulnak.

lakásmobilitás: meglévő lakása leadása mellett a bérlo számarára optimális méretű, lakásigényének megfelelő lakás biztosítása szerződés alapján, amely az Önkormányzat lakásgazdálkodását elősegíti.

jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott, belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevétele) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjáruulékkel, magán-nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy

a bérebeadónak – bérlokkijelölési vagy bérlokkiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása vagy a vele *való megállapodás* nélkül használja.

Külön szolgáltatás: a közüzemi díjakon túl a felvonó használatának biztosítása (beleértve az OTEK előírásan kívül épített, és üzemeltetett liftet is), a portaszolgálat, a saját tároló helyiség biztosítása, az egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés és melegvíz-szolgáltatás.

méltányolható lakásigény:

a) két személyig: 1-2 lakószoba

b) három vagy négy személy esetében: 2-3 lakószoba

c) minden további személy esetében fél szobával nő a lakóhelyiség jogosultság mértékének felső határa

d) három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet: olyan állapot, amelyben a kérelmező önmaga, illetve családja lakhatásáról más módon -tímenetileg vagy hosszantartóan -nem tud gondoskodni, vagy alkalmanként jelentkező többlekiadások, különösen betegség, elemi kár miatt segítségre szorul.

lakásmobilitás: meglévő lakása leadása mellett a bérlo számarára optimális méretű, lakásigényének megfelelő lakás biztosítása szerződés alapján, amely az Önkormányzat lakásgazdálkodását elősegíti.

jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott, belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevétele) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjáruulékkel, magán-nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy

adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat.

szociálisan rászorult: akinek, illetve a vele együttlakók vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozóknak 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén *háromszorosát*, és együttes vagyonuk nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének *százszorosát*.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya a Budapest Közbányai Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezésében álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit a költségvetési szerv e rendelethez rögzített feltételek szerint határozza meg, a lakbérre jelen rendelet 1. számú mellékletében meghatározott bérleti díjak irányadóak.

(3) A Vagyonátadó Bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni.

adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat.

szociálisan rászorult: az *a személy*, akinek, illetve a vele együtt lakók vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozóknak 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén *négyyszeresét*, és együttes vagyonuk nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének *kétszázszorosát*.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya a Budapest *Főváros X. Kerület* Közbányai Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezésében álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit a költségvetési szerv e rendelethez rögzített feltételek szerint határozza meg, a lakbérre jelen rendelet 1. számú mellékletében meghatározott bérleti díjak irányadóak.

(3) A Vagyonátadó Bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni.

Hatásköri szabályok

3. § (1) *A képviselő-testület a rendelethez foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével átruházott hatáskörben – kivéve a 20. §, 32. §, 33. §, 34. § és a 43. § vonatkozásában a Polgármesterre átruházott hatásköröket – a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bizza meg.*

Hatásköri szabályok

3. § (1) *A képviselő-testület a rendelethez foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével átruházott hatáskörben – kivéve a 6. §, 20. §(2), 23. §(2), 32. §, 34. §, 38. § és a 43. § vonatkozásában a Polgármesterre átruházott hatásköröket, és a 37. § (4) bekezdés b) pontja vonatkozásában a Szociális és Egészségügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság együttes elbírálásra vonatkozó hatáskörét – a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bizza meg.*

(2) A Polgármester és a Bizottság adminisztratív feladatköreinek ellátását a Polgármesteri Hivatal, és megbízás útján a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyongkezelő Zrt.) látja el.

(3) Az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében a Vagyongkezelő Zrt. köti meg az egyes bérleti szerződéseket és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatokat. A *kiutaló határozatot* a bérbeadó (Önkormányzat) képviselében a Bizottság döntése alapján a Polgármester adja ki.

A LAKÁSBÉRLÉLT LÉTREJÖTTÉ

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

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást csak az e rendelethez meghatározott jogcímen és módon lehet bérbé

(2) A Polgármester és a Bizottság adminisztratív feladatköreinek ellátását a Polgármesteri Hivatal, és megbízás útján a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyongkezelő Zrt.) látja el.

(3) Az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében a Vagyongkezelő Zrt. köti meg az egyes bérleti szerződéseket és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatokat. A *bérbeadói hozzájárulás* a bérbeadó (Önkormányzat) képviselében a Bizottság döntése alapján a Polgármester adja ki.

A LAKÁSBÉRLÉLT LÉTREJÖTTÉ

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

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást csak az e rendelethez meghatározott jogcímen és módon lehet bérbé

adni.

(3) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(4) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségre terjed ki.

(5) Semmis az a szerződés, amelyet e rendelet megkerülésével kötnek.

(6) A bérlet kötelezettségeinek biztosítására óvadékot kell kikötni, ez a lehetőség a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetére nem vonatkozik. Az óvadék összege 2 havi lakbér.

II. RÉSZ

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI ÉS MÓDJAI

5. § (1) A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján – költségelven – a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történéhet:

- a) Az átadott bérletkijelölés és bérlet-kiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt – másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;
- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján.

adni.

(3) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(4) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségre terjed ki.

(5) Semmis az a szerződés, amelyet e rendelet megkerülésével kötnek.

II. RÉSZ

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI ÉS MÓDJAI

5. § (1) A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján – költségelven – a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek – az a) és a h) pont kivételével - bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történéhet:

- a) Az átadott bérletkijelölés és bérletkiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt – másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;
- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján.

- szociális bérletre jogosultaknak;
 - a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;
 - lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költséggalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
 - g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
 - h) bérbeadás bérlőtársak részére;
 - i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
 - j) az állampolgárok közötti – a 34. § szerinti – lakáscsere alapján
 - k) szolgálati jelleggel

BÉRBEADÁS BÉRLŐKIJELÖLÉSI ÉS BÉRLŐ- KIVÁLASZTÁSI JOG ALAPJÁN

6. § (1) Ha az 1990 előtt keletkezett, bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal terhelt lakást ismételen bérbé lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, melyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

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

- szociális bérletre jogosultaknak;
- a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;

- lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költséggalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
 - g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
 - h) bérbeadás bérlőtársak részére;
 - i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
 - j) az állampolgárok közötti – a 35. § szerinti – lakáscsere alapján
 - k) szolgálati jelleggel

BÉRBEADÁS BÉRLŐKIJELÖLÉSI ÉS BÉRLŐ- KIVÁLASZTÁSI JOG ALAPJÁN

6. § (1) Ha az 1990 előtt keletkezett bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal terhelt lakást ismételen bérbé lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, melyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

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

BÉRBEADÁS MÁSIK LAKÁS BÉRBEADÁSÁRA VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG ALAPJÁN

7. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a lakást a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni.

(2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható, ha a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt.

(3) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli lakó személynek, aki a bérleti jog megszűnése után maradt vissza a lakásban, ha a bérleti jog megszűnését megelőző 5 évben állandó jelleggel jogszerűen a lakásban lakott, feltéve, hogy a lakásbérleti jog nem az Ltv. 24. § (1) bek. a) pontjában foglaltak szerinti felmondás miatt szűnt meg. Az elhelyezésre jogosulttal bérleti szerződés azonban csak határozott időtartamra köthető.

(4) Ha a (3) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérelmére a lakást bérletársi jogviszonyban kell bérbe adni.

(5) Másik lakásként - a jogosult (jogosultak) és a vele költöző személyek együttes számától függetlenül - egy szobás lakás adható bérbe.

(6) Ha az a lakás, amelyben a jogcím nélküli lakáshasználó lakik egy szobás, úgy az általa használt lakás is bérbe adható részére.

(7) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a felhívást újabb határm nap

BÉRBEADÁS MÁSIK LAKÁS BÉRBEADÁSÁRA VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG ALAPJÁN

7. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a lakást a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni.

(2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható, ha a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt.

(3) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli lakó személynek, aki a bérleti jog megszűnése után maradt vissza a lakásban, ha a bérleti jog megszűnését megelőző 5 évben állandó jelleggel jogszerűen a lakásban lakott, feltéve, hogy a lakásbérleti jog nem az Ltv. 24. § (1) bek. a) pontjában foglaltak szerinti felmondás miatt szűnt meg. Az elhelyezésre jogosulttal bérleti szerződés azonban csak határozott időtartamra köthető.

(4) Ha a (3) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérelmére a lakást bérletársi jogviszonyban kell bérbe adni.

(5) Másik lakásként - a jogosult (jogosultak) és a vele költöző személyek együttes számától függetlenül - egy szobás lakás adható bérbe.

(6) Ha az a lakás, amelyben a jogcím nélküli lakáshasználó lakik egy szobás, úgy az általa használt lakás is bérbe adható részére.

(7) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a felhívást újabb határm nap

kifizésével meg kell ismételni, s annak eredménytelensége esetén a másik lakás bérbeadására való jogosultságot nem lehet megállapítani

(8) A szociális intézményből távozó részére, kivéve ha a

lakásáról a szociális intézménybe utalásakor térítés ellenében mondott le, az intézményből történő elbocsátásakor legfeljebb egyszobás hasonló komfortfokozatú lakás adható bérbe.

(9) Nem adható másik lakás bérbe a (3) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:

- a) lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban;
- b) visszamaradt személynek - kiskorú esetében neki vagy szülőjének - bármilyen beköltözhető lakásra tulajdonjoga, bérleti, illetve haszonélvezeti joga van.

8. § Ha az önkormányzati lakás bérleti szerződését lakbérhátralék, illetve közüzemi díjhátralék miatt felmondták és a bíróság ítéletében a lakás kiürítését rendelte el, az ítélet jogerőre emelkedéséig a hátralék és járulékai teljes megfizetésének esetén a lakást az ott lakó, jogcím nélküli személyek számára – kérésükre - ismételtlen bérbe lehet adni.

AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL EGYÉB SZERZŐDÉSSEN VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

9. § Amennyiben az Önkormányzat szerződésben olyan kötelezettséget vállal, mely szerint az önkormányzati vagy egyéb tulajdonban álló lakás bérlője vagy használója számára lakást kell bérbe adni, a lakásbérleti szerződést a szerződésben jogosított személlyel, az ott meghatározott határidőn belül kell megkötni.

kifizésével meg kell ismételni, s annak eredménytelensége esetén a másik lakás bérbeadására való jogosultságot nem lehet megállapítani

(8) A szociális intézményből távozó részére, kivéve ha a

lakásáról a szociális intézménybe utalásakor térítés ellenében mondott le, az intézményből történő elbocsátásakor legfeljebb egyszobás hasonló komfortfokozatú lakás adható bérbe.

(9) Nem adható másik lakás bérbe a (3) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:

- a) lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban;
- b) visszamaradt személynek - kiskorú esetében neki vagy szülőjének - bármilyen beköltözhető lakásra tulajdonjoga, bérleti, illetve haszonélvezeti joga van.

8. § Ha az önkormányzati lakás bérleti szerződését lakbérhátralék, illetve közüzemi díjhátralék miatt felmondták és a bíróság ítéletében a lakás kiürítését rendelte el, az ítélet jogerőre emelkedéséig a hátralék és járulékai teljes megfizetésének esetén a lakást az ott lakó, jogcím nélküli személyek számára – kérésükre - ismételtlen bérbe lehet adni.

AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL EGYÉB SZERZŐDÉSSEN VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

9. § Amennyiben az Önkormányzat szerződésben olyan kötelezettséget vállal, mely szerint az önkormányzati vagy egyéb tulajdonban álló lakás bérlője vagy használója számára lakást kell bérbe adni, a lakásbérleti szerződést a szerződésben jogosított személlyel, az ott meghatározott határidőn belül kell megkötni.

**BÉRBEADÁS VAGYON- VAGY
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK
KERETÉBEN**

10. § (1) Lakásgazdálkodási feladatként az Önkormányzat

tulajdonában álló lakás bérlöje számára másik lakás adható bérbe, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondta, s részére másik lakást biztosít a társasházban fennálló önkormányzati tulajdoni illetőség csökkentése érdekében.

(2) Azon bérlo lakáscsere iránti kérelméhez, aki ellen lakbérhátralék megfizetése iránt végrehajrási eljárás van folyamatban – jelen rendelet 34. § foglaltak betartásával – a hozzájárulást meg kell adni, amennyiben a bérleményt másik önkormányzati bérlovel kívánja elcserélni. A hozzájárulás megadására az egyéb jogszabályi feltételek megléte esetén akkor van lehetőség, ha a végrehajrással nem érintett lakás bérlöje igazolja a lakbérhátralék, valamint a végrehajrással felmerülő költségek maradéktalan megfizetését.

(3) *Vagyongazdálkodási feladatok ellátásánál, a kiirtendő lakásokban lakók elhelyezése, bérleti jog megváltással (pénzbeli kifizetéssel), illetve cserelakás biztosításával valósítható meg.*

a) A bérleti jog megváltás alapján történő kifizetésnél a bérlemény piaci értékének 100%-át kell figyelembe venni.

b) A cserelakás biztosításával történő kiirtés esetén a lakásban jogszerűen lakók létszáma szerinti jogosultság mértékének megfelelő lakás biztosításával kell megoldani az elhelyezést.

**BÉRBEADÁS VAGYON- VAGY
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK
KERETÉBEN**

10. § (1) Lakásgazdálkodási feladatként az Önkormányzat

tulajdonában álló lakás bérlöje számára másik lakás adható bérbe, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondta, s részére másik lakást biztosít a társasházban fennálló önkormányzati tulajdoni illetőség csökkentése érdekében.

(2) Azon bérlo lakáscsere iránti kérelméhez, aki ellen lakbérhátralék megfizetése iránt végrehajrási eljárás van folyamatban – jelen rendelet 34. § foglaltak betartásával – a hozzájárulást meg kell adni, amennyiben a bérleményt másik önkormányzati bérlovel kívánja elcserélni. A hozzájárulás megadására az egyéb jogszabályi feltételek megléte esetén akkor van lehetőség, ha a végrehajrással nem érintett lakás bérlöje igazolja a lakbérhátralék, valamint a végrehajrással felmerülő költségek maradéktalan megfizetését.

(3) *Vagyongazdálkodási feladatok ellátása során a kiirtendő lakásokban lakók elhelyezésére elsősorban cserelakást kell felajánlani. Amennyiben a felajánlott cserelakást a bérlo nem fogadja el, bérleti joga pénzbeli kifizetéssel megváltható.*

a) A határozatlan idejű bérleti jog megváltása során a bérlemény piaci értékének 50 %-át kell figyelembe venni.

b) A cserelakás biztosításával történő kiirtés esetén a lakásban jogszerűen lakók létszáma szerinti jogosultság mértékének megfelelő lakás biztosításával kell megoldani az elhelyezést.

LAKÁS BÉRBEADÁSA PÁLYÁZAT ÚTJÁN

Általános feltételek

11. § (1) A Vagyonkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres

és rendelkezésszerű használatra alkalmasnak minősített lakások esetében évente legalább egyszer pályázatot kell kiírni, melyet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Közbányai Hírek c. lapban, illetve az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.kobanya.hu) *és egy országos terjesztésű lapban* a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző legalább 30 nappal (továbbiakban: szokásos módon) közzé kell tenni.

(2) A pályázatot e rendelet keretei között a Bizottság döntése alapján a Polgármester írja ki, és a Bizottság rangsorolja és állapítja meg a nyertest, akivel a bérleti szerződést meg kell kötni. A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) a lakásra megállapított lakbér mértékét, valamint a külön szolgáltatások díját;
- c) a pályázati feltételeket;
- d) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- e) az eredmény közlésének időpontját és módját.

LAKÁS BÉRBEADÁSA PÁLYÁZAT ÚTJÁN

Általános feltételek

11. § (1) A Vagyonkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres

és rendelkezésszerű használatra alkalmassá tett és a Lakástörvény szerint alkalmasnak minősített lakások esetében a Polgármester pályázatot ír ki, melyet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Közbányai Hírek c. lapban, illetve az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.kobanya.hu) a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző legalább 30 nappal (továbbiakban: szokásos módon) közzé kell tenni.

(2) A pályázatot e rendelet keretei között a Bizottság döntése alapján a Polgármester írja ki, és a Bizottság rangsorolja és állapítja meg a nyertest, akivel a bérleti szerződést meg kell kötni. A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) a lakásra megállapított lakbér mértékét, valamint a külön szolgáltatások díját;
- c) a pályázati feltételeket;
- d) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- e) az eredmény közlésének időpontját és módját.

- (4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.
- (5) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül 3 lakás bérebevételére nyújthat be pályázatot.

f) a lakás megtekinthetőségének időpontját.

- (4) **A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, a lakásba költöző személyek számát, nevét, a pályázóval fennálló rokoni kapcsolatát.**
- (5) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

- (6) A nyertes pályázóval a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni. Amennyiben a határidő lejártát követően a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyertes pályázó nem köti meg a szerződést és a késedelmet nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni a szerződést.

- (6) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül 3 lakás bérebevételére nyújthat be pályázatot.
- (7) **Közös háztartásban élő házas- vagy életársak pályázatot csak közösen nyújthatnak be.**
- (8) **A pályázathoz csatolni kell a Földhivatal által kiadott igazolást a pályázó és a közös háztartásban élők Budapest területén található ingatlanjairól.**
- (9) **A pályázó számára a pályázat ideje alatt a lakás megtekintését 2 alkalommal lehetővé kell tenni.**
- (10) **A lakás bérleti szerződésében meghatározott bérleti díj és az esetleges külön szolgáltatásokért fizetendő díj a pályázó és a vele költöző személyek nettó összjövedelmének 35 %-át nem haladhatja meg.**

- (11) A nyertes pályázóval a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni. Amennyiben a határidő lejártát követően a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyertes pályázó nem köti meg a szerződést és a késedelmet nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni a szerződést.

- (12) **Pályázat alapján nem adható bérbe lakás annak, aki**

**Lakás bérbeadása szociális bérletre jogosultaknak
pályázat útján**

12. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadás feltételei az alábbiak:

- a) a pályázó és a vele együttlakó vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozók esetében megállapítható a szociális rászorultság,
- b) pályázó a pályázat benyújtására megállapított határnapiig a nagykorúságot elérte,
- c) *a pályázó vagy házastársa (élettársa) illetve a vele együttköltöző hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, használatában vagy bérletében nincs másik lakás,*
- d) *Az együttköltözők igazolt havi jövedelmének 35%-át nem haladja meg a szociális lakásbérleti alapdíj.*

(2) A bérlet szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz való jogosultságát a Polgármester a bérleti jogviszony fennállása alatt évente vagy a jogosult kérelmére felülvizsgálja.

- a) *a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;*
- b) *bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább 1/5-ed tulajdoni hányaddal vagy lakás bérleti, illetve haszonélvezeti joggal rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).*

**Lakás bérbeadása szociális bérletre jogosultaknak
pályázat útján**

12. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadás feltételei *az általános feltételeken túl* az alábbiak:

- a) a pályázó és a vele együttlakó vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozók esetében megállapítható a szociális rászorultság,
- b) pályázó a pályázat benyújtására megállapított határnapiig a nagykorúságot elérte.

(2) Ha a bérleti jogviszony hosszabbításakor megállapítást nyer, hogy az (1) bekezdésben szabályozott feltételek nem állnak fenn, költségelvű lakbért kell megállapítani.

(3) Ha a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az (1) bekezdésben szabályozott feltételek nem állnak fenn, költségetvű lakbért kell megállapítani.

(4) Érvénytelen az a pályázat, amely:

- a) az (1) bekezdésben rögzített feltételeknek nem felel meg
- b) a méltányolható lakásigény 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 való elhelyezése indokolt, melyet szakorvos igazol,

- c) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon adott be a pályázó, illetve hiányos, vagy valótlan adatokat közöl.

(5) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

**Lakás bérbeadás pályázat útján a lakás
rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének
feltételével**

13. § (1) A Vagyongkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres és rendeltetésszerű használatra alkalmatlannak minősített lakások esetében, **évente legalább egyszer pályázatot kell kiírni**, melyet a szokásos módon közzé kell tenni.

(2) A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő a Vagyongkezelő Zrt. által készített műszaki dokumentáció alapján.

(3) Érvénytelen az a pályázat, amely:

- a) az (1) bekezdésben rögzített feltételeknek nem felel meg
- b) a méltányolható lakásigény 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 való elhelyezése indokolt, melyet szakorvos igazol,

- c) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon adott be a pályázó, illetve hiányos, vagy valótlan adatokat közöl.

(4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

**Lakás bérbeadás pályázat útján a lakás
rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének
feltételével**

13. § (1) A Vagyongkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres és rendeltetésszerű használatra alkalmatlannak minősített lakások esetében a **Polgármester pályázatot ír ki**, melyet a szokásos módon közzé kell tenni.

(2) A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő a Vagyongkezelő Zrt. által készített műszaki dokumentáció alapján.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a 11. § (3) bekezdésében foglaltakon felül a felújítás mértékét leíró műszaki dokumentációt is.

(4) *Amely pályázó szociális rászorultság alapján nyújt be pályázatot, köteles a pályázat benyújtásakor hitehirdemően igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat. A pályázati kiírásban rögzíteni kell, hogy a szociális rászorultság alapján pályázók előnyt élveznek az egyéb pályázóval szemben.*

(5) A nyertes pályázóval az erről szóló bérbeadó okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti előszerződést kell kötni. Amennyiben a határidő lejártát követően nyertes pályázó nem köti meg az előszerződést, a késedelmet nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni az előszerződést.

(6) *A lakás - pályázati kiírásban meghatározott - rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételének kötelezettségével adható bérbe, melyet a bérlet köteles meghatározott idő alatt elvégezni. A szerződés tartalmát - e rendelet keretei között bérbeadó állapítja meg. A lakás rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételéig a szerződés a lakásban való lakásra nem jogosít, így bérleti díj sem követelhető.*

(7) *A lakás rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételére megjelölt határidőt követően, illetve annak lejárta előtt - mindkét esetben - a Vagyongazdálkodási Zrt. által műszakilag igazolt teljesülés alapján, annak átvételének időpontjától jogosult a bérlet a lakásba beköltözni, életvitelszerűen a bérletben tartózkodni, illetve ettől az időponttól köteles bérleti díjat fizetni. A szociális alapon bérbevett lakások esetében a szociális*

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a 11. § (3) bekezdésében foglaltakon felül a felújítás mértékét leíró műszaki dokumentációt is.

(4) *A szociális rászorultság alapján pályázók előnyt élveznek az egyéb pályázóval szemben.*

(5) *A nyertes pályázóval az erről szóló bérbeadó okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti előszerződést kell kötni, mely tartalmazza, hogy a bérlet köteles a közüzemi díjakat fizetni az előszerződés megkötésének időpontjától. Amennyiben a határidő lejártát követően nyertes pályázó nem köti meg az előszerződést, a késedelmet nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni az előszerződést.*

(6) *A lakás pályázati kiírásban meghatározott rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételének a bérlet köteles meghatározott idő alatt eleget tenni.*

A lakás rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételéig a szerződés a lakásban való lakásra nem jogosít, így bérleti díj sem követelhető.

(7) *A lakás rendelkezésszerű használatra alkalmassá tételét*

követően a Vagyongazdálkodási Zrt. által műszakilag igazolt teljesítés és a megkötött bérleti szerződés alapján, a birtokbavadás időpontjától jogosult a bérlet a lakásba beköltözni, életvitelszerűen a bérletben tartózkodni,

rászorultságot a beköltözéstől számított 5. év után kell először vizsgálni, ezt követően pedig évente.

(8) Amennyiben a bérleti szerződés a szerződés megkötésétől számított 5 éven belül felmondásra kerül, illetve bármilyen okból megszűnik, a bérlővel a ráfordításokat időarányosan el kell számolni.

14. § (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázati lakás esetében a szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállítási munkálatainak megnevezését, valamint a tervezett költségeit;
- b) a cserélendő, illetve pótlandó lakásberendezési (fűtő, főző, tisztálkodási) tárgyak megnevezését, funkciójuknak megfelelő átlagos költségét;
- c) (2) bekezdés esetében: a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját;
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét;
- e) a munkavégzéssel összefüggően a kárfelelősséget a bérbeadóval, az épület bérlőivel, tulajdonosaival, használóival szemben;
- f) a szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét;
- g) a bérbeadó (2) bekezdésben foglaltak szerinti elállási jogát és a bérlő kötelezettségét elállás esetén.

(2) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződéstől elállhat. Ebben az esetben a

illetve ettől az időponttól köteles bérleti- és a közüzemi díjat fizetni. A rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétele feltételével bérbertett lakások esetében a bérbeadás időtartama 5 év.

(8) Amennyiben a bérleti szerződés a megkötésétől számított 5 éven belül felmondásra kerül, illetve bármilyen okból megszűnik, a bérlővel a ráfordításokat időarányosan el kell számolni.

14. § (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázati lakás esetében a szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállítási munkálatainak megnevezését, valamint a tervezett költségeit;
- b) a cserélendő, illetve pótlandó lakásberendezési (fűtő, főző, tisztálkodási) tárgyak megnevezését, funkciójuknak megfelelő átlagos költségét;
- c) (2) bekezdés esetében: a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját;
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét;
- e) a munkavégzéssel összefüggően a kárfelelősséget a bérbeadóval, az épület bérlőivel, tulajdonosaival, használóival szemben;
- f) a szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét;
- g) a bérbeadó (2) bekezdésben foglaltak szerinti elállási jogát és a bérlő kötelezettségét elállás esetén.

(2) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződéstől elállhat. Ebben az esetben a

bérlő köteles a lakást a bérbeadó birtokába adni és a bérbeadóval elszámolni. A bérlő számára az általa elvégzett és a bérbeadó által előzetesen elfogadott értéknövelő beruházásait - számla ellenében - vissza kell téríteni.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakás esetében ismételen kiírható pályázat.

Lakásbérbeadás lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázati úton

15. § (1) A pályázaton azok a személyek vehetnek részt, akik:

a) a pályázat kiírójával érvényes szerződéses lakásbérleti jogviszonyban állnak, vállalják jelenlegi bérlményük térítésmentes leadását, valamint nincs bérleti-, illetve közüzemi díjtartozásuk

b) az Önkormányzat közigazgatási területén per- és tehermentes öröklakással rendelkeznek és vállalják jelenlegi öröklakásuk térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak.

(2) A lakás bérleti szerződésében meghatározott bérleti díj és az esetleges külön szolgáltatásokért fizetendő díj a pályázó és a vele kötődő személyek nettó összjövedelmének 35 %-át nem haladhatja meg.

(3) A megpályázott lakásra vonatkozóan az együttműköltözők száma alapján számított 1 főre jutó alapterület nem lehet kevesebb 12 m²-nél.

(4) Házasársak pályázatot csak közösen nyújthatnak be.

(5) Pályázat alapján nem alható bérbe lakás annak, aki

a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;

bérlő köteles a lakást a bérbeadó birtokába adni és a bérbeadóval elszámolni. A bérlő számára az általa elvégzett és a bérbeadó által előzetesen elfogadott értéknövelő beruházásait - számla ellenében - vissza kell téríteni.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakás esetében ismételen kiírható pályázat.

Lakásbérbeadás lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázati úton

15. § (1) A pályázaton azok a személyek vehetnek részt, akik:

a) a pályázat kiírójával érvényes szerződéses lakásbérleti jogviszonyban állnak, vállalják jelenlegi bérlményük térítésmentes leadását, valamint nincs bérleti-, illetve közüzemi díjtartozásuk

b) az Önkormányzat közigazgatási területén per- és tehermentes öröklakással rendelkeznek és vállalják jelenlegi öröklakásuk térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak.

(2) A megpályázott lakásra vonatkozóan az együttműköltözők száma alapján számított 1 főre jutó alapterület nem lehet kevesebb 12 m²-nél.

b) *bármilyen másik lakás tulajdonjogával vagy lakás bérleti, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).*

16. § (1) A pályázat az Önkormányzat saját eszközeiből létesített, valamint teljes felújításban részesült lakások esetében írható ki. A Bizottság a nyertes a Vagyonkezelő Zrt. által készített értékbecslési szakvélemény alapján állapítja meg.

(2) A pályázatot a szokásos módon közzé kell tenni.

(3) A pályázó számára a pályázat ideje alatt a lakás megtekintését 2 alkalommal lehetővé kell tenni.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a 11. § (3) bekezdésében foglaltakon kívül a lakás megtekinthetőségének időpontját;

(5) A pályázatot az e célra rendszerezett nyomtatványon kell benyújtani.

(6) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, a lakásba költöző személyek számát, nevét, a pályázóval fennálló rokoni kapcsolatát.

(7) Az eredményesen pályázó a közzétételtől számított 15 napon belül, de legkésőbb az erről szóló külön értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötöni.

(8) A bérleti szerződés a pályázó eredeti bérleti jogviszonyának megfelelően, azzal azonosan, illetve öröklakás tulajdonjogának átadását követően határozatlan időre köthető meg.

16. § (1) A pályázat az Önkormányzat saját eszközeiből létesített, valamint teljes felújításban részesült lakások esetében írható ki. A Bizottság a döntés során a Vagyonkezelő Zrt. által készített értékbecslési szakvéleményt is figyelembe veszi.

(2) A bérleti szerződés a pályázó eredeti bérleti jogviszonyának megfelelően, azzal azonosan, illetve öröklakás tulajdonjogának átadását követően határozatlan időre köthető meg.

**Költségelven meghatározott lakbérű lakások
bérbeadása pályázat útján**

17. § (1) Az önkormányzati pénzeszközök felhasználásával az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagy felújított bérlakások esetében az Önkormányzat költségelven meghatározott lakbérű lakásokat is működtethet. A költségelven bére adható lakások körét a Vagyonkezelő Zrt. javaslata alapján a Bizottság határozza meg.

(2) A pályázat nyertese által az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díjat minden év elején százalékos emeléssel az inflációnak megfelelően valorizálni kell. Ennek megfizetésére a pályázaton résztvevőnek kötelezettséget kell vállalnia.

(3) A pályázat részletes eljárási szabályait a Polgármester határozza meg.

**BÉRBEADÁS LAKÁSMOBILITÁS ELŐSEGÍTÉSE
ÉRDEKÉBEN PÁLYÁZATON KÍVÜL**

18. § (1) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, illetve kisebb alapterületű lakás kiutalását kérhetik az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. *Az esetlegesen felhalmozott lakbérhitelre a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.*

(2) *Az esetleges közüzemi díjtartozás bérítő általi megfizetése előfeltétele az (1) bekezdésben körülírt ügyeknek.*

**Költségelven meghatározott lakbérű lakások
bérbeadása pályázat útján**

17. § (1) Az önkormányzati pénzeszközök felhasználásával az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagy felújított bérlakások esetében az Önkormányzat költségelven meghatározott lakbérű lakásokat is működtethet. A költségelven bére adható lakások körét a Vagyonkezelő Zrt. javaslata alapján a Bizottság határozza meg.

(2) A pályázat nyertese által az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díjat minden év elején százalékos emeléssel az inflációnak megfelelően valorizálni kell. Ennek megfizetésére a pályázaton résztvevőnek kötelezettséget kell vállalnia.

(3) A pályázat részletes eljárási szabályait a Polgármester határozza meg.

**BÉRBEADÁS LAKÁSMOBILITÁS ELŐSEGÍTÉSE
ÉRDEKÉBEN PÁLYÁZATON KÍVÜL**

18. § (1) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb alapterületű lakás *bérbeadását* kérhetik az általuk bérelt bérlemény *rendelhetesszerű állapotban való* leadása mellett. *Ebben az esetben bérbeadó köteles az üres forgalmi értékek különbözetének 50%-át megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.*

(2) *Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadási kérik-*

jogosultság esetén - az általuk

bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson közüzemi és bérleti díjtorozás nincs.

(3) Az (1) és a (2) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának a függvénye. A lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívüli bérbeadás igénylőnként csak egy alkalommal lehetséges.

LAKÁS BÉRBEADÁSA LÉTFENNTARTÁST VESZÉLYEZTETŐ RENDKÍVÜLI ÉLETHELYZET ESETÉN

19. § A Bizottság létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén, kérelem alapján, egyedi döntéssel bérebe adhat lakást. *A bérleti szerződést határozott, 1 éves időtartamra kell megkötöni.* A Bizottság a bérbeadásról környezetatanulmány alapján dönt.

BÉRBEADÁS BÉRLŐTÁRSAK RÉSZÉRE

20. § (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérletiársi jogviszony keretében kell a lakást bérebe adni.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés e rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a bérletiársi jogviszony kérelemre jöhet létre.

**MEGÜRESEDETT TÁRSBÉRLLETI LAKRÉSZ
BÉRBEADÁSA**

LAKÁS BÉRBEADÁSA LÉTFENNTARTÁST VESZÉLYEZTETŐ RENDKÍVÜLI ÉLETHELYZET ESETÉN

19. § A Bizottság létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén, kérelem alapján, egyedi döntéssel bérebe adhat lakást. *A bérleti szerződést határozott, 1 éves időtartamra, ezt követően 3 évre, majd határozatlan időtartamra kell megkötöni.* A Bizottság a bérbeadásról környezetatanulmány alapján dönt.

BÉRBEADÁS BÉRLŐTÁRSAK RÉSZÉRE

20. § (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérletiársi jogviszony keretében kell a lakást bérebe adni.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés e rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a bérletiársi jogviszony kérelemre jöhet létre.

**MEGÜRESEDETT TÁRSBÉRLLETI LAKRÉSZ
BÉRBEADÁSA**

21. § (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bére adni, ha a teljes lakás nem, vagy legfeljebb 1 szobával haladja meg a visszamaradt társbérli lakásigénye mértékét.

(2) A visszamaradt társbérli lakásigénye mértékének számításánál csak azokat a lakásban állandó jelleggel lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.

(3) Egyedülálló visszamaradt társbérli részére megüresedett társbérleti lakrész nem adható bérbé.

(4) Ha az (1) - (3) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a visszamaradt társbérli lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondhatja.

III. RÉSZ

A BÉRBEADÁS IDŐTARTAMA

22. § (1) Fegyveres területek és rendvédelmi szervek dolgozói részére kizárólag megállapodás keretében szolgálati jelleggel egy év határozott időre, a rendeletben meghatározott

feltételektől eltérően önkormányzati lakás adható bérbé szociális lakbérért.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervvvel és annak alapján az adott személlyel kötött megállapodásnak tartalmazni kell, hogy az általa kijelölt személy részére határozott időre adható bérbé a lakás, a szervnél fennálló

21. § (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérliőnek kell bére adni, ha a teljes lakás nem, vagy legfeljebb 1 szobával haladja meg a visszamaradt társbérli lakásigénye mértékét.

(2) A visszamaradt társbérli lakásigénye mértékének számításánál csak azokat a lakásban állandó jelleggel lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.

(3) Egyedülálló visszamaradt társbérli részére megüresedett társbérleti lakrész nem adható bérbé.

(4) Ha az (1) - (3) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a visszamaradt társbérli lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondhatja.

III. RÉSZ

A BÉRBEADÁS IDŐTARTAMA

22. § (1) Fegyveres területek és rendvédelmi szervek dolgozói részére kizárólag megállapodás keretében szolgálati jelleggel egy év határozott időre, a rendeletben meghatározott feltételektől eltérően önkormányzati lakás adható bérbé szociális lakbérért.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervvvel és annak alapján az adott személlyel kötött megállapodásnak tartalmazni kell, hogy az általa kijelölt személy részére határozott időre adható bérbé a lakás, a szervnél fennálló Kőbányai szolgálati, illetve munkaviszonya idejére. Az ilyen célra felhasználható lakások számáról és elosztásáról

Közbányai szolgálati, illetve munkaviszonya idejére. Az ilyen célra felhasználható lakások számáról és elosztásáról évente a Jogi Bizottság javaslata alapján a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

23. § (1) A lakásbérlet létrejöhet határozatlan, vagy határozott időre, illetve valamely feltétellel bekövetkezéséig.

(2) Szociális bérlet esetén - határozott időre szóló bérbeadáskor -, ha a szociális feltételek a határidő lejártakor a bérlore vonatkozóan továbbra is fennállnak és az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjai nem állnak fenn, a szerződést a bérő kérelmére meg kell hosszabbítani.

A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlőnek, annak lejártá előtt 60 nappal írásban kell kérelmeznie.

Amennyiben a szociális feltételek a határidő lejártakor a bérlore vonatkozóan nem állnak fenn, a szerződés költség alapú szerződésre változik, vagy megszűnik.

(3) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérebe adni, ha a bérőkjelölési vagy a bérő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(4) A bérő köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást a bérbeadó részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.

évente a Jogi Bizottság javaslata alapján a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

23. § (1) A lakásbérlet létrejöhet határozatlan, vagy határozott időre, illetve valamely feltétellel bekövetkezéséig.

A határozott időre szóló bérbeadás – a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétel feltételével történő bérbeadás kivételével – időtartama először 1 év. A lejárat után a hosszabbítás először 3 évre, majd határozatlan időre történik. A határozott időtartamra bérbeadott lakások nem elidegeníthetők.

(2) Ha a határidők lejártakor a Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok a béről szemben nem állnak fenn, a szerződést a bérő kérelmére meg kell hosszabbítani.

(3) Az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok fennállását a Vagyongkezelő Zrt., a díjtartozások és a kivizsgált jelentések alapján, jegyzőkönyvvel igazolva a Budapest Főváros X. Kerület Közbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Főosztályára megküldi, a bérleti szerződés lejártá előtt legalább 30 nappal. A bérleti jogviszony folytatásáról ez esetben a Bizottság dönt. Nemleges döntés esetén a bérlőknek a lakást a szerződéses viszony lejártával el kell hagyniuk.

(4) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlőnek, annak lejártá előtt 60 nappal írásban kell kérelmeznie. Amennyiben a bérő a szociális rászorultságát az előírt módon nem igazolta hitelt érdemlő módon és így a szociális feltételek a határidő lejártakor a bérlore vonatkozóan nem állnak fenn, a szerződés költség alapú szerződésre változik, vagy megszűnik.

(5) Ha a lakást 1993. december 31-e előtt a „lépcsőzetes lakáshoz jutás elve” szerint átmeneti jelleggel utalta ki a Lakásügyi Hatóság, azt a bérlő kérelmére, számára határozatlan időre kell bérbé adni.

IV. RÉSZ

A FELLEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

24. § (1) Újjonnan létrejött bérbeadási szerződés esetén a lakásokat az Ltv. 6-22. §, és a szerződésben meghatározott

feltételek szerint Vagyonkezelő Zrt. jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás

az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Kivételt képez ez alól, ha a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéhez szükséges munka elvégzésének feltételével állapodott meg a bérbeadóval.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

(3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, pótlásáról a bérlő köteles gondoskodni szociális bértű lakás esetén. *Létfenntartást veszélyeztető rendkívüli*

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítását nem kezdeményezi az előírt módon és határidőben, úgy a lejárt határidejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők tekintetében alkotott eljárási rend az irányadó.

(5) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbé adni, ha a bérlőkijelölési vagy a bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(6) A bérlő köteles a bérleti szerződés megszűnéskor a lakást a bérbeadó részére tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.

IV. RÉSZ

A FELLEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

24. § (1) Újjonnan létrejött bérbeadási szerződés esetén a lakásokat az Ltv. 6-22. §, és a szerződésben meghatározott feltételek szerint Vagyonkezelő Zrt. jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás

az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Kivételt képez ez alól, ha a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéhez szükséges munka elvégzésének feltételével állapodott meg a bérbeadóval.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

(3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, pótlásáról

a bérlő köteles gondoskodni szociális bértű lakás esetén. *Létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethehelyzet*

elhelyzet alkalmával a pótlás, csere költségét a Bizottság döntése alapján bérbeadó átvállalhatja.

Amennyiben a bérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetve rongálás idézte elő, azok elvégzését a bérítő a bérbeadótól nem követelheti.

*(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a szerződésben meghatározottak szerint - a bérítő szükségételen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérítő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a bérítő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban **bérbeadó** részére bejelenteni.*

25. § Az időszertű és a tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányada után a pénzügyi fedezetet a képviselő-testületnek az éves költségvetési rendeletében kell jóváhagyni.

HASZNÁLATI DÍJ

26. § (1) Az önkormányzati bérlakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. Ha a lakásban több jogcím nélküli személy maradt vissza, akkor használati díjfizetési kötelezettségük egyetemleges.

(2) A bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell fizetni, ha a jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadóval kötött megállapodás alapján elhelyezésre igényt tarthat.

(3) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó esetén a használati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől a tényleges kiürítésig számított:

alkalmával a pótlás, csere költségét a mindenkori költségvetésben létrehozott céltartalék terhére a Bizottság döntése alapján bérbeadó átvállalhatja a szociális bérű lakások esetében.

Amennyiben a bérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetve rongálás idézte elő, azok elvégzését a bérítő a bérbeadótól nem követelheti.

*(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer, szükség esetén soron kívül ellenőrzi. A bérítő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a bérítő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a **Vagyongkezelő Zrt.** részére bejelenteni. **A Vagyongkezelő Zrt. minden év március 31-ig beszámol az addig végzett bérleményellenőrzések tapasztalatairól.***

25. § Az időszertű és a tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányada után a pénzügyi fedezetet a képviselő-testületnek az éves költségvetési rendeletében kell jóváhagyni.

HASZNÁLATI DÍJ

26. § (1) Az önkormányzati bérlakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. Ha a lakásban több jogcím nélküli személy maradt vissza, akkor használati díjfizetési kötelezettségük egyetemleges.

(2) A lakáshasználati díj összege megegyezik a lakásra megállapított lakbér összegével.

- a) 3 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg;
- b) 3-12 hónapig a lakásra megállapított lakbér kétszerese;
- c) 12-24 hónapig a lakásra megállapított lakbér háromszorososa;
- d) 24 hónap után a lakásra megállapított lakbér ötszöröse.

V. RÉSZ

A LAKBÉR MÉRTÉKE, A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA ÉS AZ EGYEDI FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

LAKBÉR MÉRTÉKE

A lakbér alapdíja

27. § A növelő- és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező – szociális alapon, költségelven bérbe adott – lakások – havonta fizetendő – lakbérenek mértékét (továbbiakban: alapdíj) a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők

28. § (1) A lakbér alapdíjának mértékét a kategóriákon belül – szociális alapú, költségelvű, – a műszaki állapot korrigálhatja az egyes típus mellé rendelt szorzószámmal.

V. RÉSZ

A LAKBÉR MÉRTÉKE, A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA ÉS AZ EGYEDI FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

LAKBÉR MÉRTÉKE

A lakbér alapdíja

27. § A növelő- és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező – szociális alapon, költségelven bérbe adott – lakások – havonta fizetendő – lakbérenek mértékét (továbbiakban: alapdíj) a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők

28. § (1) A lakbér alapdíjának mértékét a kategóriákon belül – szociális alapú, költségelvű, – a műszaki állapot korrigálhatja az egyes típus mellé rendelt szorzószámmal.

(2) A műszaki állapot korrekciós tényezői:

Lakás műszaki állapota	Az alapdíjat módosító szorzószám
Új építésű (1-5 év)	1,3 szorzó
Felújított (5-10 év)	1,1 szorzó
Átlagos műszaki állapotú	1,0 szorzó
Rossz műszaki állapotú	0,8 szorzó

(2) A műszaki állapot korrekciós tényezői:

Lakás műszaki állapota	Az alapdíjat módosító szorzószám
Új építésű (1-5 év)	1,3 szorzó
Felújított (5-10 év)	1,1 szorzó
Átlagos műszaki állapotú	1,0 szorzó
Rossz műszaki állapotú	0,8 szorzó

A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA

29. § A külön szolgáltatások díját a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

EGYEDI FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

30. § Egyedi díjazás kerül megállapításra a bérlő felé a beépített bútorzat és háztartási felszerelés esetében az igazolt bekerülési költségek és a 15 éves amortizáció figyelembevételével.

29. § A külön szolgáltatások díját a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

EGYEDI FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

30. § Egyedi díjazás kerül megállapításra a bérlő felé a beépített bútorzat és háztartási felszerelés esetében az igazolt bekerülési költségek és a 15 éves amortizáció figyelembevételével.

VI. RÉSZ

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

31. § A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemi díjtartozása van;
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta;

VI. RÉSZ

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

31. § A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemi díjtartozása van;
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta;

c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

HOZZÁJÁRULÁS A LAKÁSBA TÖRTÉNŐ BEFOGADÁSHOZ

HOZZÁJÁRULÁS A LAKÁSBA TÖRTÉNŐ BEFOGADÁSHOZ

32. § (1) Bérbeadó a bérlő(k) (bérlőtárs, társbérlő) együttes írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a törvényben előírt személyeken kívül a bérlő:

32. § (1) Bérbeadó a bérlő(k) (bérlőtárs, társbérlő) együttes írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a törvényben előírt személyeken kívül a bérlő:

- a) a testvérét,
- b) az élettársát,
- c) a gyermekének házastársát,
- d) a gyermekének élettársát,
- e) az unokáját,
- f) az eltartóját,
- g) az albérlőjét, továbbá a
- h) jogszerűen befogadott személyeknek az együtt lakás ideje alatt született gyermekét a lakásba befogadhatja.

- a) a testvérét,
- b) az élettársát,
- c) a gyermekének házastársát,
- d) a gyermekének élettársát,
- e) az unokáját,
- f) az eltartóját,
- g) az albérlőjét, továbbá a
- h) jogszerűen befogadott személyeknek az együtt lakás ideje alatt született gyermekét a lakásba befogadhatja.

(2) A hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha a befogadni kívánt személy közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő 30 napon belül a lakásból kiköltözik, tudomásul véve, hogy a bérbeadó felé elhelyezési igényt nem támaszthat.

(2) A hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha a befogadni kívánt személy közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő 30 napon belül a lakásból kiköltözik, tudomásul véve, hogy a bérbeadó felé elhelyezési igényt nem támaszthat.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy az előírt feltételt tudomásul veszi és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot, valamint, ha van a bérlőnek bérlőtársa vagy társbérlője, akkor azok írásban nyilatkoznak, hogy a befogadással szemben kifogást nem emelnek.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy az előírt feltételt tudomásul veszi és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot, valamint, ha van a bérlőnek bérlőtársa vagy társbérlője, akkor azok írásban nyilatkoznak, hogy a befogadással szemben kifogást nem emelnek.

HOZZÁJÁRULÁS TARTÁSI SZERZŐDÉS ESETÉN

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

(2) A bérbeadói hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha tartási szerződés köteleztette vállalja, hogy életvitelszerűen a bérleményben lakjon. Hozzájárulás esetén a bérlet az eltartót a lakásba további bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadhatja.

(3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlet tartására nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

HOZZÁJÁRULÁS ALBÉRLETBE ADÁSHOZ

34. § (1) Az albérletbe adáshoz hozzájárulás akkor adható, ha legalább 1 lakószoba a bérlet használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használatára legalább 6 m²-es lakó-alapterület jut.

(2) Az önkormányzati bérlakás egésze vagy az (1) bekezdést meghaladó része abban az esetben és arra az időre adható albérletbe, ha a bérlet:

a) a Főváros területén kívül dolgozik, vagy folytatja tanulmányait;

HOZZÁJÁRULÁS TARTÁSI SZERZŐDÉS ESETÉN

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

(2) A bérbeadói hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha tartási szerződés köteleztette vállalja, hogy életvitelszerűen a bérleményben lakjon. Hozzájárulás esetén a bérlet az eltartót a lakásba további bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadhatja.

(3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlet tartására nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

(4) A hozzájárulás megtagadható, amennyiben a bérlet a kerület által biztosított személyes gondoskodást nyújtó szolgáltatások keretében saját lakásában ellátható.

HOZZÁJÁRULÁS ALBÉRLETBE ADÁSHOZ

34. § (1) Az albérletbe adáshoz hozzájárulás akkor adható, ha legalább 1 lakószoba a bérlet használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használatára legalább 6 m²-es lakó-alapterület jut.

(2) Az önkormányzati bérlakás egésze vagy az (1) bekezdést meghaladó része abban az esetben és arra az időre adható albérletbe, ha a bérlet:

a) a Főváros területén kívül dolgozik, vagy folytatja tanulmányait **legfeljebb 1 évig**;

- b) lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül;
- c) szabadságvesztés büntetését tölti,
- d) kényszergyógykezelt.

(3) A lakásból a (2) bekezdés szerinti tartós távollét okát a bérlő hielt érdemlően igazolni köteles.

(4) Egyszobás lakás albérletbe adása csak a (2) bekezdésben felsorolt esetekben engedélyezhető.

- b) lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül **legfeljebb egy évig**;
- c) szabadságvesztés büntetését tölti,
- d) kényszergyógykezelt.

(3) A lakásból a (2) bekezdés szerinti tartós távollét okát a bérlő hielt érdemlően igazolni köteles.

(4) *A bejelentést elmulasztó bérlő távolléte alatt bekövetkező kéresemények tekintetében helyiállási kötelezettséggel felel.*

(5) *A szociális bérlakást életvitelszerűen nem használó bérlő vagy bérlőtárs bérlői vagy bérlőtársi szerződését a bérbeadónak fel kell mondani.*

(6) Egyszobás lakás albérletbe adása csak a (2) bekezdésben felsorolt esetekben engedélyezhető.

HOZZÁJÁRULÁS LAKÁS BÉRLLETI JOGÁNAK CSERÉJÉHEZ

35. § (1) A lakás bérlői jogának cseréjéhez való hozzájárulást a Bizottság az Ltv. 29. § keretei között adja meg, illetve tagadja meg.

(2) Önkormányzati lakás bérlői joga kizárólag másik lakás bérlői vagy tulajdonjogára cserélhető.

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

- a) a lakásbérlői szerződésének, illetőleg a lakásbérlői jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

HOZZÁJÁRULÁS LAKÁS BÉRLLETI JOGÁNAK CSERÉJÉHEZ

35. § (1) A lakás bérlői jogának cseréjéhez való hozzájárulást a Bizottság az Ltv. 29. § keretei között adja meg, illetve tagadja meg.

(2) Önkormányzati lakás bérlői joga kizárólag másik lakás bérlői vagy tulajdonjogára cserélhető.

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

- a) a lakásbérlői szerződésének, illetőleg a lakásbérlői jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(3) 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.

(4) Ha a bérbeadó a lakás bérleti jogának elcserélééséhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg *hátrányosabban* a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

Az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott konkrét személyi körön kívül álló személyeknek a befogadásához, akik a csere folytán a lakásba költöznek, a bérbeadó hozzájárulhat, de a befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem tarthatnak igényt lakás bérbeadására.

(5) Amennyiben a csere tárgyat képező bérleti jog olyan személyt illet meg, aki szociális rászorultság alapján kapta a bérleti jogot, úgy a bérleti jog cseréje esetén a másik bérleti jog vagy tulajdonjog jogosultja abban az esetben lesz jogosult szociális bérleti díjra, ha annak megállapításának feltételei személyében is fennállnak, ellenkező esetben a költségalapú bérlemegállapítás szabályai szerint köteles a bérleti díjat fizetni.

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(3) 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.

(4) Ha a bérbeadó a lakás bérleti jogának elcserélééséhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg *terhesebben* a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

Az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott konkrét személyi körön kívül álló személyeknek a befogadásához, akik a csere folytán a lakásba költöznek, a bérbeadó hozzájárulhat, de a befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem tarthatnak igényt lakás bérbeadására.

(5) Amennyiben a csere tárgyat képező bérleti jog olyan személyt illet meg, aki szociális rászorultság alapján kapta a bérleti jogot, úgy a bérleti jog cseréje esetén a másik bérleti jog vagy tulajdonjog jogosultja abban az esetben lesz jogosult szociális bérleti díjra, ha annak megállapításának feltételei személyében is fennállnak, ellenkező esetben a költségalapú bérlemegállapítás szabályai szerint köteles a bérleti díjat fizetni.

LAKÁS NEM LAKÁS CÉLÚ HASZNÁLATA

36. § (1) Azokat a megüresedett lakásokat, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók, a lakásállományból ki kell vonni, és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként is hasznosíthatók.

A lakásállományból történő törlésről a Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt.

(2) Lakás nem lakás céljára csak közérdekű hasznosításra, meghatározott időre és tevékenységre használható vagy adható bérbé.

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

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

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatához hozzájárul;

c) olyan tevékenységet folytat, ami a lakás műszaki állapotát nem károsítja, a többi lakó nyugalmát nem zavarja;

(4) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(5) Ha a bérlő a lakását a bérbeadó engedélye nélkül nem lakás céljára használja, a bérlői szerződést fel kell mondani.

LAKÁS NEM LAKÁS CÉLÚ HASZNÁLATA

36. § (1) Azokat a megüresedett lakásokat, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók, a lakásállományból ki kell vonni, és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként is hasznosíthatók.

A lakásállományból történő törlésről a Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt.

(2) Lakás nem lakás céljára csak közérdekű hasznosításra, meghatározott időre és tevékenységre használható vagy adható bérbé.

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

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

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatához hozzájárul;

c) olyan tevékenységet folytat, ami a lakás műszaki állapotát nem károsítja, a többi lakó nyugalmát nem zavarja;

(4) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(5) Ha a bérlő a lakását a bérbeadó engedélye nélkül nem lakás céljára használja, a bérlői szerződést fel kell mondani.

VII. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÜNETÉSÉVEL
KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

37. § (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszony megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő másik lakás bérbeadásáról illetve pénzbeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bére adott lakással egyenértékű másik lakást ad bére, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bére adott lakás üres forgalmi értékénél alacsonyabb üres forgalmi értékű lakást ad bére, úgy bérbeadó köteles az üres forgalmi értékek különbözetének 50%-át megfizetni.

(4) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzbeli térítés fizetésében állapodnak meg:

a) *ha* a bérbeadó felmondása esetén – kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat - *a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítést fogad el*, pénzbeli térítésként a felmondással érintett lakás üres forgalmi értékének 100 %-át kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) *ha a bérlő felmondása esetén a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítést fogad el, térítésként a lakás üres forgalmi értékének 75 %-át kell megfizetni, kivéve, ha a lakást e rendelet hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült. Ebben az esetben a térítés mértéke a lakás üres forgalmi értékének*

VII. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÜNETÉSÉVEL
KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

37. § (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszony megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő másik lakás bérbeadásáról illetve pénzbeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bére adott lakással egyenértékű másik lakást ad bére, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bére adott lakás üres forgalmi értékénél alacsonyabb üres forgalmi értékű lakást ad bére, úgy bérbeadó köteles az üres forgalmi értékek különbözetének 50%-át megfizetni. *Az esetlegesen felhalmozott lakber-és közüzemi díjhatárok a bérletások értékének különbözetébe beszámításra kerül.*

(4) Amennyiben szerződő felek úgy szüntenek meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzbeli térítés fizetésében állapodnak meg:

a) a bérbeadó felmondása esetén – kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat - *a bérlő részére* pénzbeli térítésként a felmondással érintett lakás üres forgalmi értékének 50 %-át kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) *a bérlő felmondása esetén térítésként a lakás üres forgalmi értékének 50 %-át kell megfizetni, kivéve, ha a lakást e rendelet hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült. Ebben az esetben a térítés mértéke a lakás üres forgalmi*

40 %-a az építést vagy teljes felújítást követő 15 évig.

értékének 30 %-a az építést vagy teljes felújítást követő 10 évig.

A kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság és a Vagyongazdalkodási és Keresletüzemeltetési Bizottság együttesen bírálja el.

Azokkal a személyekkel, akiknek bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 10 évig újabb bérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve, ha kisebb lakást kap.

(5) A pénzbeli térítés legfeljebb 50 %-a a szerződés aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor esedékes.

(5) A pénzbeli térítés legfeljebb 50 %-a a szerződés aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor esedékes.

A LAKÁSBÉRLLETI JOGVISZONY FOLYTATÁSÁNAK ELISMERÉSE

A LAKÁSBÉRLLETI JOGVISZONY FOLYTATÁSÁNAK ELISMERÉSE

38. § A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerésére az Ltv. 32. §-a az irányadó.

38. § A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerésére az Ltv. 32. §-a az irányadó.

VIII. RÉSZ

VIII. RÉSZ

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

LAKBÉRTÁMOGATÁS

LAKBÉRTÁMOGATÁS

39. § (1) *A szociális alapon bérebe adott lakás bérletjét lakbértámogatás illeti meg, amennyiben a szociális*

39. § (1) *A szociális alapon bérebe adott lakás bérletje lakásfenntartási támogatásban részesülhet, amennyiben*

támogatások és gyermekvédelmi támogatások helyi szabályozásáról szóló 6/2007. (II. 16.) önkormányzati rendelet 11. § (11)-(20) bekezdéseiben meghatározott önálló lakásfenntartási támogatás feltételeinek megfelelő.

A lakbértámogatás összege megegyezik az önálló lakásfenntartási támogatás összegével.

A bérleti csak egy jogcímen illeti meg a támogatási összeg.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérleti, aki

- a) költségalapon bérbé adott lakásban él, vagy
- b) a lakás hasznosításával (albérlébe adás stb.) összefüggésben jövedelemhez jut.

(3) A lakbértámogatásra való jogosultság és annak összege évente felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a jogosultsági feltételek a továbbiakban nem állnak fenn, úgy a lakbértámogatás folyósítása megszűnik.

(4) A bérleti a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

ADATVÉDELMI SZABÁLYOK

40. § (1) A Polgármesteri Hivatal, az adatvédelmi törvény keretei és az ügyfél nyilatkozata alapján jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás pályázati feltételeinek megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról történő döntés érdekében igényelhet.

(2) A szociális bérletre jogosultat a rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a bérbeadó adatszolgáltatásra hívja fel.

(3) A vagyoni és jövedelmi helyzetről az érintettnek nyilatkoznia kell.

a szociális támogatások és gyermekvédelmi támogatások helyi szabályozásáról szóló 6/2007. (II. 16.) önkormányzati rendelet 11. § (11)-(20) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek megfelelő.

40. § (1) A Polgármesteri Hivatal, az adatvédelmi törvény keretei és az ügyfél nyilatkozata alapján jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás pályázati feltételeinek megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról történő döntés érdekében igényelhet.

(2) A szociális bérletre jogosultat a rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a bérbeadó adatszolgáltatásra hívja fel.

(3) A vagyoni és jövedelmi helyzetről az érintettnek nyilatkoznia kell.

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

(5) A nyilvántartás adatait kizárólag a rendelethez szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

41. § A korábban közszolgálati célra bére adott lakás önkormányzati bérletének minősül határozatlan

időtartamú bérbeadással. A bérleti jogai és kötelezettségei azonosak e rendelethez és az Ltv.-ben *szabályozottak szerint*.

42. § Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően határozott időtartamra megkötött szerződések esetében a bérletet előbérleti jog illeti meg.

43. § A szociális alapú lakbérre való jogosultságot megállapító első felülvizsgálat eredményéről 2007. november 30-ig valamennyi bérleti értesítést kap. *A jogosultság ezt követően minden évben felülvizsgálatra kerül.*

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

(5) A nyilvántartás adatait kizárólag a rendelethez szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

41. § A korábban közszolgálati célra bére adott lakás önkormányzati bérletének minősül határozatlan

időtartamú bérbeadással. A bérleti jogai és kötelezettségei azonosak e rendelethez és az Ltv.-ben *szabályozottakkal*.

42. § Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően határozott időtartamra megkötött szerződések esetében a bérletet előbérleti jog illeti meg.

43. § A szociális alapú lakbérre való jogosultságot megállapító első felülvizsgálat eredményéről 2007. november 30-ig valamennyi bérleti értesítést kap. *A jogosultság ezt követően a lakásbérleti jogviszony hosszabbításakor, határozatlan idejű bérbeadás esetén öt évente felülvizsgálatra kerül.*

HATÁLYBALÉPÉS

HATÁLYBALÉPÉS

44. § Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

45. § (1) Ezen önkormányzati rendelet a kihirdetést követő hónap második napján lép hatályba.

(2) Az e rendelethez nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) *E rendelet hatálybalépésével hatályát veszíti a 69/2004. (XII. 17.) sz., az 51/2004. (IX. 17.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 25/2004. (V. 20.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 54/2001. (XII. 18.) sz., a 33/2002. (XII. 19.) sz., a 60/2003. (XII. 18.) sz.,*

a 62/2004 (XI. 19.) sz., az 57/2005. (XII. 21.) sz., illetve a 61/2006. (XII. 22.) sz. rendeletekkel módosított 3/2001.(I. 23.) számú önkormányzati rendelet.

Verbai Lajos
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

Verbai Lajos
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2007. március 30.

A hatálybalépés napja: Budapest, 2007. április 2.

A kihirdetés napja: Budapest, 2008. december 19.

A hatálybalépés napja: Budapest, 2008. december 19.

(3) *E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.*

(2) *E rendelet hatálybalépésével hatályát veszíti a 27/2007. (VIII.31.) számú, a 17/2008. (V.23.) számú és a 24/2008. (VI.20.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 12/2007.(III.30.) számú önkormányzati rendelet.*

1. számú melléklet

**A BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK LAKBÉRÉRŐL ÉS
A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJÁRÓL**

A lakbér alapdíjának mértéke

a. Szociális alapon bére adott lakások lakbérének alapdíja

Lakás komfortfokozata	Lakbér alapdíja
Összkomfortos	278,9 Ft/m ²
Komfortos	266,4 Ft/m ²
Félkomfortos	170,6 Ft/m ²
Komfort nélküli	133,1 Ft/m ²
Szükséglakás	101,9 Ft/m ²

b. Költség alapján bére adott lakások lakbérének alapdíja

1. számú melléklet

**A BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLETZ KÖBÁNYAI
ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK
LAKBÉRÉRŐL ÉS A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK
DÍJÁRÓL**

A lakbér alapdíjának mértéke

a. Szociális alapon bére adott lakások lakbérének alapdíja

Lakás komfortfokozata	Lakbér alapdíja
Összkomfortos	278,9 Ft/m ²
Komfortos	266,4 Ft/m ²
Félkomfortos	170,6 Ft/m ²
Komfort nélküli	133,1 Ft/m ²
Szükséglakás	101,9 Ft/m ²

b. Költség alapján bére adott lakások lakbérének alapdíja

Lakás komfortfokozata	Lakbér alappdíja
Összkomfortos	418,00 Ft/m ²
Komfortos	399,00 Ft/m ²
Félkomfortos	255,00 Ft/m ²
Komfort nélküli	199,00 Ft/m ²
Szükséglakás	152,00 Ft/m ²

Lakás komfortfokozata	Lakbér alappdíja
Összkomfortos	418,00 Ft/m ²
Komfortos	399,00 Ft/m ²
Félkomfortos	255,00 Ft/m ²
Komfort nélküli	199,00 Ft/m ²
Szükséglakás	152,00 Ft/m ²

A különszolgáltatások díja

Különszolgáltatás	Díj összege
Felvonó használatának biztosítása (OTÉK előíráson kívül épített, és üzemeltetett lift esetén is)	159 Ft/fő/hó
Portaszolgálat	A tényleges költségek lakásra vetített összege
Saját tároló helyiség	A lakás komfortfokozata alapján meghatározott lakbér 1 négyzetméterre eső összegének negyede (igénybe vett m ² arányában)
Egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása	Egyedi megállapodás alapján

Különszolgáltatás	Díj összege
Felvonó használatának biztosítása (OTÉK előíráson kívül épített, és üzemeltetett lift esetén is)	159 Ft/fő/hó
Portaszolgálat	A tényleges költségek lakásra vetített összege
Saját tároló helyiség	A lakás komfortfokozata alapján meghatározott lakbér 1 négyzetméterre eső összegének negyede (igénybe vett m ² arányában)
Egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása	Egyedi megállapodás alapján

2. sz. melléklet

A bérleti szerződés – 23 § (4) bekezdés szerinti – meghosszabbításával összefüggő feladatokat a Köbányai Vagyonkezelő Zrt. És a Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Főosztálya az alábbiakban meghatározott eljárási rend alapján végzi:

1. A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztató levelet küld a határozott idejű szerződés lejáratá előtti 60 nappal a bérelő részére.
2. Azoknak a bérelőknak, akik nem kezdeményezték a bérleti jogviszonyuk meghosszabbítását, a jogviszony lejáratát követő 1. hónap végén hitelt érdemlő bizonyítékként tértivevényes felszólító levelet küld ki a Vagyonkezelő Zrt., melyben 30 nap ügyintézési határidőt irányoz elő.
3. A Szociális és Egészségügyi Főosztály lakásügyi ügyintézői havonta – a Szociális és Egészségügyi Bizottság ülése előtt 7 nappal – írásban tájékoztatja a Vagyonkezelő Zrt. Szerződéselő Csoportját a folyamatban levő bérleti jogviszony hosszabbítását kérő ügyfelekről.
4. A Vagyonkezelő Zrt. Szerződéselő Csoportja a Szociális és Egészségügyi Főosztálytól érkező tájékoztató figyelembevételel a lejáratot követő 3. hónap végén a lejárt határidős listát átadja az ügyvédi irodának, aki a lakás kiürítése iránt keresetet nyújt be a bíróságra.
5. A Vagyonkezelő Zrt. ennek értelmében negyedévente írásban beszámol a megtett intézkedésekről tájékoztatás formájában a Szociális és Egészségügyi Bizottság felé.