

**A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2017. (II.23.)
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19.§-ában, a 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében,a 23.§ (3) bekezdésében, a 27.§ (2) bekezdésében, a 31.§ (2) bekezdésében, a 33.§ (3) bekezdésében, a 34.§ (1) és (3) bekezdésében, a 35 .§ (2) bekezdésében, a 36 .§ (2)bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről – az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között - a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1.§ (1) E rendelet hatálya a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve nem lakás célú helyiségekre, amelyeket az Önkormányzat meghatározó befolyása alatt álló nonprofit gazdasági társaságok, az Önkormányzat fenntartásában lévő költségvetési intézmények, vagy más fenntartó által fenntartott költségvetési intézmények részére a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba adott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a használók a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) jóváhagyása.

Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazása során:

a) *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem,

b) *díjhátralék*: a bérlőnek vagy használónak az önkormányzattal szemben fennálló bérleti- vagy használati díjtartozása, külön szolgáltatási díjtartozása,

A bérbeadói jogkör gyakorlása

3. § (1) Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy annak Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottságát jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Polgármestert (a továbbiakban: bérbeadó) illetik, illetve terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy a bérbeadó előterjesztése alapján bármelyik lakás vagy helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(3) Az Önkormányzat ingatlankezelő szerve (a továbbiakban: ingatlankezelő) megállapodás alapján látja el a lakások és helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével kapcsolatos bérbeadói feladatokat.

(4) A lakások és helyiségek bérbeadásával összefüggő jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges döntések előkészítése és végrehajtása, a pályázatás lefolytatása az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

(5) A bérbeadó a rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől váratlan és rendkívüli élethelyzetből eredő, azonnali lakhatási probléma kezelése érdekében – ideiglenes intézkedés meghozatalával - eltérhet. A bérbeadó az ideiglenes intézkedésről a következő képviselő-testületi ülésen beszámol. Az ideiglenes intézkedés szükségességét az arra okot adó rendkívüli élethelyzet megszűnését követően felül kell vizsgálni.

MÁSODIK RÉSZ A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

I. Fejezet

A lakások bérbeadásának általános szabályai

1. A lakásbérlet létrejötte

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

(2) Lakás csak e rendeletbe foglalt jogcímen és módon adható bérbe.

(3) Lakás – e rendeletbe foglalt kivételekkel – lakhatás céljából, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adható bérbe.

5. § Bérleti szerződés természetes és - jelen rendelet rendelkezéseire, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában

foglaltaknak megfelelő, átlátható - jogi személyekkel valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal, szervezettel köthető.

6. § (1) A lakásbérleti szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként kijelöl. A bérlőkijelölés során a lakásbérleti szerződés megkötésére, a bérlőkijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított legalább 30 napos határidőt kell meghatározni.

(2) Ha a kijelölt bérlő a lakásbérleti szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik. A határidőt mulasztó, kijelölt bérlő 15 napon belül igazolási kérelemmel élhet, mely határidő jogvesztő. Az igazolási kérelem elfogadásáról, illetve elutasításáról a bérbeadó döntést hoz, melyben a szerződés megkötésére újabb 15 napos határidőt állapíthat meg, vagy a bérbeadói jognyilatkozatát visszavonja.

(3) Ha a pályázati eljárás nyertese a lakásbérleti szerződést határidőn belül nem köti meg, a sorrendben következő pályázót kell felhívni szerződéskötésre.

7. § Nem lehet lakásbérleti szerződést kötni azzal a személlyel:

- a) akinek az Önkormányzattal szemben bármilyen lejárt adó- vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére, megállapodást köt a bérbeadóval.
- b) akinek az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra vonatkozó bérleti szerződése neki felróható okból szűnt meg az adott bérleti szerződés megkötését megelőző öt évben.

2. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

8. § A lakásokat:

- a) szociális bérletként;
- b) költségelvű bérletként;
- c) piaci bérletként;
- d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
- e) törvényben, illetve bírósági és hatósági döntésben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
- f) az e rendelet hatályba lépését megelőző időszakban másik lakás biztosítására vállalt kötelezettség alapján;
- g) lakásgazdálkodási feladatok megvalósítása érdekében;
- h) lakáscsere keretében;
- i) átmeneti elhelyezés céljából

e rendeletben foglaltak szerint lehet bérbe adni.

II. Fejezet

Szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételei

9. § (1) A Képviselő-testület szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján (a továbbiakban: szociális bérletként) adhatja bérbe a lakást, annak a nagykorú sze-

mélynek, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:

- a) a tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, vagy családi ház, forgalomképes építési telek, hétvégi ház, üdülőttelek, egyéb jelentős értékű, vagy nagyságú ingatlan, továbbá
- b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a három és félszeresét valamint
- c) nem rendelkeznek olyan ingó vagy ingatlanvagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 100-szorosát meghaladja.

(2) Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki - bár az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel -, de

- a) nem Budapest I. kerületi lakos, vagy
- b) aki 5 éven belül önkényesen költözött be Önkormányzati tulajdonú lakásba, vagy
- c) az Önkormányzat vonatkozásában adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása van.

(3) A Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság jelöli ki a szociális bérletként bérbe adható lakásokat.

10. § A 9. § (1) bekezdésébe foglalt feltételeknek megfelelő személyek közül előnyben részesíthető az, aki:

- a) három vagy több gyermeket nevel,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) egyedülálló nyugdíjas,
- d) egészségre ártalmas körülmények között él,
- e) családjában a tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba,
- f) munkahellyel, rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

III. Fejezet

Költség elvű és piaci alapú lakásbérlet

3. Költség elven történő lakásbérbeadás feltételei

11. § Költség elvű lakbér fizetésének előírása mellett adható bérbe a lakás, a jövedelmi és vagyoni helyzetre való tekintett nélkül:

- a) egyedi bérbeadói döntés alapján,
- b) ha a bérlő több lakás bérleti (bérlőtársi) jogával rendelkezik,
- c) megüresedett társbérleti lakrész esetén a visszamaradt társbérlőnek, kivéve, ha a visszamaradt társbérlő szociális alapon jogosult a megüresedett lakrész bérletére,
- d) lakáscsere esetében, amennyiben a csere folytán bérleti jogot szerző fél a korábbi bérlő lakbér besorolásától eltérően nem jogosult szociális lakbérre,
- e) tartási szerződésből eredő kötelezettség teljesítése esetén bérbe adott lakás esetében,

- f) bérlőkijelölési, illetve bérlő kiválasztási jog alapján bérbe adott lakás esetében.
- g) ha a bérlő szociális bérletre, a lakásbérleti szerződés lejártát követően nem lenne jogosult, de kérelem alapján a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására jogosultságot szerez.

4. Piaci alapon történő lakásbérbeadás feltételei

12. § (1) Piaci alapú lakásbérbeadás a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel elsősorban nyilvános pályázat (a továbbiakban: pályázat) útján történhet.

(2) A piaci alapú pályázati eljárás alapján létrejött lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról a Képviselő-testület pályázati eljárás nélkül dönt.

(3) A piaci bérletre kiírt pályázaton a pályázó a pályázati kiírásban meghirdetett lakás havi bérleti díjára tehet ajánlatot.

(4) Piaci bérlet úgy is pályáztatható, hogy a pályázó a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére és lakbérére együtt tesz ajánlatot úgy, hogy a műemléki védettségű lakás esetében a műemléki helyreállítást is vállalja.

IV. Fejezet

A pályázati úton történő lakásbérbeadás eljárási szabályai

5. A pályázat kiírása

13. § Pályázat az Önkormányzat tulajdonában és birtokában lévő, üres lakás bérbeadására írható ki.

14. § (1) A pályázatot a Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság írja ki és a Hivatal bonyolítja le.

(2) A pályázat meghirdetése az Önkormányzat Hivatalának Ügyfélszolgálati Irodája hirdetőtábláján (a továbbiakban: Hirdetőtábla) történő kifüggesztéssel és a pályázati kiírásnak az Önkormányzat internetes honlapján való közzététellel történik. Az Önkormányzat hivatalos lapjában a pályázat kiírásáról tájékoztatást ad.

(3) A pályázatok benyújtásának végső határidejét úgy kell meghatározni, hogy a pályázat benyújtására a kiírás időpontjától számítva legalább 30 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot az Önkormányzat internetes honlapján közzétették.

15. § A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró megnevezését,
- b) a lakás bérbeadásának jogcímét,
- c) a lakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges a

- lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére irányuló felhívást,
- d) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
 - e) a lakásra megállapított bérleti díjat; vagy a lakásra megállapított legalacsonyabb bérleti díjat,
 - f) a lakás bérbeadási feltételeit, a lakás bérbeadásának időtartamát,
 - g) a pályázati feltételeket,
 - h) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,
 - i) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
 - j) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
 - k) az eredmény közlésének módját,
 - l) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,
 - m) szükség esetén a pályázati biztosíték kikötésére történő utalást,
 - n) piaci alapú pályázat esetén az óvadék kikötésére való utalást.

6. A pályázat benyújtása

16. § (1) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét, értesítési címét, telefonszámát,
- b) a megpályázott lakás címét,
- c) a pályázatban megjelölt nyilatkozatokat és igazolásokat.
- d) felújítási kötelezettség előírása, vállalása esetén a feltételek elfogadását és a felújítás vállalását,
- e) a pályázati költségek, valamint a pályázati biztosíték megfizetését igazoló bizonylatot.

(2) A pályázónak minden esetben nyilatkoznia kell arról, hogy

- a) nem áll fenn az Önkormányzattal, illetve önkormányzati lakásra illetve helyiségre vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
- b) korábban önkormányzati ingatlan vonatkozásában volt-e lakásbérleti jogviszonya, ha volt, mely ingatlan tekintetében, és az mikor és miként szűnt meg.

(3) Egy pályázat csak egy lakásra vonatkozhat.

(4) Ha a pályázat kiírása egyidejűleg háromnál több lakásra történt, ugyanazon pályázó az adott pályázaton kiírt lakások közül legfeljebb három lakásra nyújthat be érvényesen pályázatot. Amennyiben a pályázó háromnál több lakásra nyújt be pályázatot, valamennyi pályázata érvénytelennek minősül.

7. A pályázat elbírálása

17. § (1) A beérkezett pályázatokat a Hivatal nyilvántartásba veszi.

(2) A Hivatal a beérkezett pályázatokat annak érvényességére, illetve érvénytelenségére történő utalással ellátva, a pályázati határidő lejártát követően előterjesztést készít a Képviselő-testület állandó bizottságainak elnökeiből álló Bíráló Munkacsoport (továbbiakban: Munkacsoport) részére javaslattevél céljából.

(3) Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza a pályázati kiírásban feltüntetett adatokat, igazolásokat, nyilatkozatokat,
- b) a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) a pályázat a benyújtási határidőn túl érkezett,
- d) a pályázó valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon az Önkormányzatot megtéveszti vagy tévedésben tartja.

18. § (1) A piaci alapú pályázat során a lakást annak kell bérbe adni, akinek ajánlata - figyelemmel az elvégzendő felújítási munkákra is - összességében a legkedvezőbbnek tekinthető.

(2) A pályázat elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(3) A nyertes pályázót a Munkacsoport javaslata alapján a Képviselő-testület választja ki. A nyertes pályázó mellett meghatározhatja, annak a három következő pályázónak a sorrendjét is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.

8. A pályázati biztosíték

19. § (1) A pályázaton való részvétel biztosíték (báratpénz) adásához köthető. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.

(2) A pályázati biztosíték legalább a pályázati kiírásban meghirdetett három havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő óvadék összegébe beszámít.

(3) A pályázati biztosíték – a (4) bekezdésben foglalt esetet kivéve – visszajár, ha a pályázati ajánlat érvénytelen, illetve ha a pályázat nem nyert, annak megállapításától számított 15 napon belül.

(4) Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható okból hiúsult meg.

V. Fejezet

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

20. § A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogosultjának jogszabály vagy megállapodás szerinti rendelkezése alapján kell a bérlővel szerződést kötni.

21. § (1) A Képviselő-testület a bérlőkijelölési jognak más szerv gazdasági társaság részére történő biztosítására, ezen jog feltételeinek meghatározására megállapodást köthet.

(2) A bérlőkijelölési jog a megállapodástól függően határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig szólhat, valamint egyszeres vagy többszörös lehet.

(3) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség elvű lakbér összegét köteles megfizetni.

VI. Fejezet

Törvényben, bírósági és hatósági határozatban előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség

22. § (1) Jogszabályban vagy bírósági határozatban előírt elhelyezési kötelezettség esetén a jogosulttal a bérleti szerződést a jogerős és végrehajtható határozat bérbeadó által történt kézhezvételétől számított 60 napon belül kell megkötni.

(2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezésen, valamint jogerős hatósági határozatokon alapuló - önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó - kötelezettséget a jogosulttal való megállapodás alapján pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a rendelet alapján jár.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt pénzbeli térítés megállapításánál az egyébként bérbe adandó lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az Önkormányzat tulajdonában lévő, átlagos adottságú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

(4) A jogszabályon alapuló lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettségét a bérbeadó úgy is teljesítheti, hogy a bérlő halála után visszamaradt jogcím nélkül használonak az általa lakott lakást adja bérbe.

23. § (1) Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat vagy jogelődje javára - az intézményből történő elbocsátását követő két éven belül - legalább egy szobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni.

(2) Akit a bíróság a házasság felbontása esetén saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett az önkormányzati lakás elhagyására, részére a Képviselő-testület a rendelkezésre álló üres lakásállományból az összes körülmény figyelembevételével ad bérbe üres lakást.

24.§ Az elhelyezési kötelezettség megszűnik, ha a jogosult a lakásból elköltözik, vagy másik beköltözhető lakáshoz jut.

VII. Fejezet

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

25. § (1) A bérbeadó a bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküli használóval másik lakás bérletére lakásbérleti szerződést köt, ha a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz való hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt.

(2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személy állandó jellegű befogadását.

(3) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni.

(4) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A határidő elmulasztása esetén a jogosult az elmulasztott határidő lejártát követő 15 napon belül igazolással élhet.

VIII. Fejezet

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

26. § (1) A Képviselő-testület a lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlője részére, közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásáról, pénzbeli térítésről, vagy másik lakás bérbeadásáról és pénzbeli térítés odaítéléséről dönthet.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során pénzbeli térítést is kér, a bérlővel a bérbe adandó lakás rendelkezésre állásától függően lehet megállapodni.

(3) Az (1) bekezdés alapján a bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbözet 30%-áig megállapítható összeg illeti meg, amennyiben a felajánlott lakás értéke meghaladja a bérlő által elfogadott másik lakás értékét.

(4) Ha a bérlő cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést kér, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnésének napján esedékes.

IX. Fejezet

Műemléki védelem alatt álló lakás bérbeadására vállalt kötelezettség

27.§ (1) Ha a műemléki védelem alatt álló lakást a bérlő jogszabály rendelkezése alapján vagy az arra jogosult hozzájáruló nyilatkozata hiányában nem vásárolhatja meg, a bérbeadó a bérlő kérelme alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő halála esetén - amennyiben a lakásban a bérleti jogviszony folytatására jogszabály vagy a jelen rendeletben foglaltak szerint más jogosult (bérlőtárs) nincs - a lakásra azzal a személlyel köt bérleti szerződést, akit a bérlő közjegyző előtt tett nyilatkozatában megjelöl. A megjelölt személlyel hozzájárulása nélkül bérleti szerződés nem köthető.

(2) Az (1) bekezdésben vállalt kötelezettség alapján a bérbeadó a következő - a bérlő által megjelölt - személlyel köt bérleti szerződést:

- a) gyermek, unoka, szülő, ha törvény alapján bérleti jogviszony folytatására nem jogosult,
- b) a bérlő-, illetve házastársa testvére,
- c) élettárs,
- d) nagyszülő,
- e) a gyermek házastársa.

(3) A bérlő (1) bekezdésben megjelölt joga nem minősül a rendelet 20-21.§-ában meghatározott bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jognak.

X. Fejezet

Bérbeadás átmeneti elhelyezés érdekében

28. § (1) A Képviselő-testület dönthet úgy, hogy hatályos lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére átmeneti elhelyezést biztosít, azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, a lakhatását önerőből megoldani képtelen személy részére.

(2) Átmeneti elhelyezés biztosítására lakás meghatározott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe.

(3) Az átmeneti elhelyezés alapján bérbe adott lakás esetén a fizetendő bérleti díj megegyezik a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra megállapított lakbérrel.

XI. Fejezet

Bérbeadás bérlőtársak részére

29. § (1) Bérlőtársi szerződés olyan személlyel köthető, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba, feltéve, hogy az érintett személy legalább egy éve életvitelszerűen lakik a lakásban. Fennálló bérlőtársi jogviszony esetében a bérlőtársak köre csak a bérlőtársak közös írásbeli hozzájáruló nyilatkozata alapján bővíthető.

(2) A bérlő (bérlőtárs) élettársával, illetve nagykorú unokájával – tekintet nélkül arra, hogy az (1) bekezdés hatálya alá esik-e – akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha már legalább 3 év óta életvitelszerűen – állandó lakhelyeként bejelentve - a bérlővel lakik együtt és nem rendelkezik másik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával.

(3) Azon műemléki védettség alatt álló lakásra vonatkozóan, amelyet a bérlő nem vásárolhat meg, az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – a bérlő kérelmére – bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, akinek nincs beköltözhető lakása, valamint legalább három év óta a bérlő beleegyezésével életvitelszerűen a lakásban lakik, és ott lakóhellyel (állandó lakóhely) rendelkezik, feltéve, hogy a bérlőnek, illetve a bérlő házastársának a nagyszülője, az unokája, testvére, továbbá a bérlő élettársa.

XII. Fejezet

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

30. § (1) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Amennyiben a lakásban maradó társbérlő az (1) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a bérbeadó a társbérlő lakásbérleti szerződését – cserelakás felajánlása mellett – felmondhatja. Amennyiben a lakásban maradó társbérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van, a bérbeadó cserelakást nem biztosít.

31. § Amennyiben a Képviselő-testület a határozatlan időre szóló bérleti szerződést írásban felmondja és a bérlővel történő megállapodás szerint - cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést fizet, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnése napján esedékes.

32. § A lakás egy részének más célú bérbeadásához a bérlőtársnak valamint társbérlet esetén a társbérlőnek is az írásbeli hozzájárulása szükséges, ellenkező esetben a szerződés nem köthető meg.

XIII. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony időtartama, meghosszabbítása

9. Lakásbérleti jogviszony időtartama

33. § (1) Lakást – e rendeletben meghatározottak szerint - határozott és határozatlan időtartamra, valamint feltétel bekövetkezéséig lehet bérbe adni.

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama öt év.

10. A lakásbérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

34. §. A Képviselő-testület a bérlő kérelmére a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról dönt abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, valamint lakbér és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

35. § A határozott időre szóló szociális bérlet meghosszabbítására akkor kerülhet sor, ha a bérlő szociális bérletre való jogosultsága a szerződés meghosszabbításának időpontjában is fennáll.

XIV. FEJEZET

A lakbér, lakbértámogatás

11. A lakbér mértéke, fajtái

36. § (1) A lakások havonta fizetendő lakbérének összege e rendeletbe foglaltak szerint szociális rászorultság alapján, költségelven vagy piaci elven kerül megállapításra.

(2) A havi lakbér összege a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás, valamint a bérlőt terhelő költségek viselése alapján megállapított egy négyzetméterre jutó mérték és a lakás alapterületének számításba vehető négyzetméterének a szorzatával kerül kiszámításra lakbérnövelő, illetve lakbércsökkentő tényezők figyelembe vételével.

37. § Piaci lakbér minimum összege kétszeresének megfizetésére kell kötelezni a szociális illetve költségelvű lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlőjét abban az esetben, ha a rendelet hatálybalépése után a lakást, vagy annak egy részét, bérbeadói hozzájárulás nélkül albérletbe adja. Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérbeadói hozzájárulás nélkül albérletbe adás felmondás alapjául szolgáló magatartásnak minősül.

38. § A fizető vendéglátás céljára történő hasznosítás a lakás nem rendeltetésszerű használatának minősül, és ezt a felmondás alapjául szolgáló magatartásnak kell tekinteni.

39. § Ha a bérleti szerződés megkötését követően a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával használják nem lakás céljára, a bérleti szerződést a lakbér mértékére vonatkozóan módosítani kell. A magasabb bérleti díj megállapításánál a nem lakás céljára használt lakrész alapterületére jutó nem lakás célú helyiségek bérleti díjának arányos részét kell figyelembe venni.

40. § Szociális lakbérre jogosult az a bérlő aki:

- a) az Önkormányzatra jelentős erkölcsi vagy anyagi értéket képviselő ingó vagy ingatlan vagyont hagyományoz, illetőleg ajándékozik.

b) akinek a lakás bérbeadása más önkormányzattal való megállapodás alapján történik.

41. § Ha a bérlő a lakást saját költségén komfortfokozat növelésével korszerűsíti, a komfortfokozat változására való tekintettel a lakbér a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnéséig nem módosítható.

42. § A közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén a bérlő költségelvű lakbér fizetésére kötelezett.

43. § (1) A lakbér mértékének meghatározására és a bérlők számára való közlésére minden tárgyévben egy alkalommal, az első negyedévében kerül sor a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékének megfelelően.

(2) A fogyasztói árindex mértékének alapul vételével számított lakbér változás mértékét a Képviselő-testület a tárgyévi költségvetési rendeletében határozza meg.

12.Szociális helyzet alapján megállapított lakbér

44. § A szociális bérletként bérbe adott lakás havi lakbérét – e rendeletbe foglalt kivételekkel - a szociális lakbér mértékének figyelembe vételével kell megállapítani.

45. § (1) A szociális lakbér mértéke: (általános forgalmi adó nélkül)

a) összkomfortos lakás esetén	254,- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	202,- Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetén	88,- Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetén	67,- Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetén	53,- Ft/m ² /hó

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke 20%-kal magasabb, ha a lakás, illetőleg az épület, amelyben a lakás található

- a) ha a lakbér megállapítását megelőző 15 éven belül az épület, amelyben a lakás található teljes felújításban részesült, vagy
- b) ha az épület, amelyben a lakás található, kiemelt lakóövezetben fekszik (Várhegy, Naphegy, Gellérthegy, Duna-part) e rendelet 1. mellékletben felsorolt utcajegyzék szerint, vagy
- c) ha a lakás hatlakásos vagy annál kisebb lakóépületben van, és a lakáshoz udvar vagy kert tartozik.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke 10%-kal magasabb, ha a lakbér megállapítását megelőző 10 évben az épület, amelyben a lakás található részleges felújításban részesült.

Az épület teljes felújítása akkor valósul meg, ha az épület homlokzat, lépcsőház, tető, kémény, nyílászárók, csapadékvíz elvezető rendszer, elektromos és gépészeti felújítása megtörtént, a részleges felújítás esetében a felsorolt munkákból legalább kettőnek meg kell valósulnia.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke

- a) 15%-kal alacsonyabb, ha a lakás az épület földszintjén helyezkedik el és fölötté legalább három emelet található;

- b) 25%-kal alacsonyabb, ha a lakás alagsori, vizes vagy aládúcolt;
- c) 50%-kal alacsonyabb, ha a lakást az illetékes népegészségügyi szolgálat egészségtelennek nyilvánította;
- d) a kibővített alapterületre nézve a bérbeadó hozzájárulásától számított 5 éves időtartamig a mindenkor hatályos rendelet szerint megállapítható lakbér 50 %-a, ha a bérlő a lakást saját költségén bővíti.

(5) A (2) és (3) bekezdésben meghatározott lakbér növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni. A lakbért növelő és csökkentő tényezők együttesen is a lakbért legfeljebb 50%-kal növelhetik, illetve csökkenthetik.

13. Költségelven megállapított lakbér

46. § (1) A költség elven bérbe adott lakás havi lakbérét –e rendeletbe foglalt kivételekkel - a költségelvű lakbér mértékének, és a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A költségelvű lakbér mértéke: (általános forgalmi adó nélkül)

a) összkomfortos lakás esetén	425,- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	425,- Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetén	251,- Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetén	165,- Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetén	107,- Ft/m ² /hó

(3) E rendelet 45. § (2)-(5) bekezdéseiben meghatározott lakbért növelő, illetve csökkentő rendelkezéseket a költségelvű lakbér megállapításánál is figyelembe kell venni.

14. Piaci elven meghatározott lakbér

47. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a nyertes pályázóval, a pályázatában megajánlott összegű lakbér fizetésére vonatkozó kötelezettséggel kell a lakásbérleti szerződést megkötöni, mely legalább a lakásra irányadó szociális lakbér háromszorosa.

(2) Kétszeri eredménytelen pályázati eljárást követően az újabb pályázati eljárások során a piaci lakbér minimum összege a lakásra irányadó szociális lakbér kétszerese.

(3) Piaci lakbérrel kell a lakást bérbe adni, ha a bérlő a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut.

15. A lakbértámogatás

48. § (1) A lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha:

- a) a bérlő háztartásában az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj kettő és félszeresét, egyedülálló esetén háromszorosát és

- b) a bérlő és a vele egy háztartásban élők külön nyilatkozatuk értelmében nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíjminimum mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát és
- c) a fizetendő lakbér összege meghaladja a bérlő és a háztartásában élők havi összjövedelmének 20 %-át, továbbá
- d) a bérlő és vele egy háztartásban élők igazolható módon a létfenntartásukat veszélyeztető rendkívüli élethelyzetbe kerültek, vagy időszakosan illetve tartósan létfenntartási gondokkal küzdenek.

(2) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő, aki

- a) a rendelet szerinti piaci alapon bérbe vett lakásban él,
- b) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut,
- c) lakókörnyezete rendezettségét nem biztosítja. A lakókörnyezet akkor rendezett, ha a bérlő az általa életvitelszerűen lakott lakást és környezetét tisztán, rendezett, higiénikus állapotban tartja, a lakás állagát folyamatosan karbantartja, rendeltetésszerű használhatóságát biztosítja.

49. § (1) A lakbértámogatás mértéke a rendelet szerint megállapított lakbér összegének 20%-ától 40%-áig terjedhet. Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben a lakbértámogatás mértéke a megállapított lakbér 50%-a, ha – különösen a szakorvos által kiadott igazolás alapján – bérlővel egy háztartásban lévő, önmaga ellátására képtelen, állandó vagy tartós felügyeletre szoruló, súlyos fogyatékos vagy rokkantsági, illetve rehabilitációs ellátásra jogosult személy van.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájához a 2. mellékletben meghatározott tartalommal kell benyújtani, csatolva a bérlő és vele egy háztartásban élők vagyonynyilatkozatát, az ingatlankezelő lakbérértesítőjét, illetve a közüzemi díjak kiegyenlítéséről szóló igazolást.

(3) A lakbértámogatási kérelem elbírálásról a bérbeadó dönt. A lakbértámogatás megállapításának időtartama 1 év. A kérelmet évente új eljárás keretében meg kell újítani.

(4) bérbeadó a döntéséről tájékoztatja a ingatlankezelőt, és jogosultság esetén a lakbértámogatás mértékével csökkenti a fizetendő lakbér összegét.

(5) Amennyiben a bérlő, és a vele egy háztartásban élő a jelen paragrafusban meghatározott feltételeknek megfelelni nem tud, úgy a bérlő és a vele egy háztartásban élő köteles e tényt a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő a bérbeadó felé vele egy háztartásban élő bejelentési kötelezettségének teljesítéséért felelősséggel tartozik.

(6) Ha a bérlő a vele egy háztartásban élő az (5) bekezdésben megjelölt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a bérlő a jogosulatlanul felvett lakbértámogatást köteles visszafizetni. A bérbeadó rosszhiszemű bérlő és a vele egy háztartásban élő rosszhiszeműsége esetén törvényben meghatározott késedelmi kamatra jogosult.

XV. Fejezet

A bérleti jogviszony tartalma

16. A lakás bérlő részére történő átadása

50. § A lakás bérlő részére történő átadásakor a bérbeadó nevében eljáró ingatlankezelő jegyzőkönyvet és leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat.

17. A bérbeadó jogai és kötelezettségei

51. § (1) A bérbeadó tizenkét lakásnál kevesebb lakást magába foglaló épület esetében megállapodhat a bérlővel, illetve bérlőkkel abban, hogy a bérbeadó helyett ellátják az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartásával, a háztartási szemét elszállításával a bérbeadóra háruló kötelezettségeket.

(2) A megállapodás határozott, egy éves időtartamra köthető, amely évente meghosszabbítható.

18. A bérlő kötelezettségei

52. § (1) A bérlő köteles a lakbért és e rendelet alapján meghatározott külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban az ingatlankezelő részére, a közüzemi szolgáltatások díját pedig a szolgáltatónak, társasházban lévő lakások esetén a társasháznak, az általa megjelöltek szerint megfizetni.

(2) Ha a bérlő a szerződésben, illetve megállapodásban vállalt, vagy jogszabályban előírt kötelezettségét egyáltalán nem, vagy a megadott határidőben nem teljesíti, a bérbeadó e rendelet 92 §-ában meghatározottak szerint jár el.

19. A lakás átalakítása, korszerűsítése, karbantartása

53. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését, a munkák befejezési határidejét, a munkák elvégzésének költségeit, valamint azt, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti lakásbérleti szerződést – az új komfortfokozatnak megfelelően – szükség szerint módosítani kell.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a bérlő részéről felmerülő, igazolt költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni, oly módon, hogy bér-

beadó kötelezettségvállalása nem haladhatja meg az előzetesen általa bekért, legkedvezőbb ajánlatban szereplő összeget.

(4) A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásai megtérítését a bérbeadótól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti.

(5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és bérő megállapodása, vita esetén bíróság állapítja meg.

20. A lakások ellenőrzése

54. § (1) A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi.

(2) Az ellenőrzésre munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8.00 18.00 óra között, éves ellenőrzési tervben foglaltak szerint kerül sor. A bérbeadó ellenőrzési jogosítványait az ingatlankezelő gyakorolja.

(3) Amennyiben bejelentés alapján, vagy egyéb okból kétség merül fel a lakás rendeltetésszerű használatával kapcsolatban, az ellenőrzésre előzetes értesítés nélkül is sor kerülhet.

(4) Amennyiben az ingatlankezelő az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használta, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles ezt a körülményt soron kívül a bérbeadónak bejelenteni.

(5) Az ingatlankezelő az ellenőrzésekről készített jegyzőkönyvek egy példányát köteles a bérbeadónak megküldeni.

55. § A lakások ellenőrzése céljából az ingatlankezelő a tárgyévet megelőző év november 30. napjáig éves ellenőrzési tervet köteles készíteni, melyet 30 napon belül köteles megküldeni a bérbeadó részére.

56. § A bérbeadó a piaci alapú pályázati eljárás során vállalt felújítási kötelezettség teljesítését ellenőrizni köteles.

XVI. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

21. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

57. § (1) A bérbeadó a bérő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérő befogadja:

- a) a testvérét, a testvér házastársát, az élettársát, nagyszülőjét, gyermeke házastársát és az unokáját,
- b) a házastársa testvérét.

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

(3) A befogadott személy a bérlő halála esetén akkor tarthat igényt lakásra, ha a lakásban maradt személyek egyike sem jogosult a bérleti jogviszony folytatására, és a befogadáshoz való hozzájárulástól számított legalább öt éve a bérlővel folyamatosan a lakásban lakott.

22. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

58. § (1) Albérletbe adáshoz, akkor adható hozzájárulás, ha a bérlő és az albérelő írásbeli szerződését a bérbeadónak jóváhagyásra előzetesen benyújtják.

(2) Társbérleti illetve bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz valamennyi társbérlő illetve a bérlőtárs írásbeli egybehangzó nyilatkozata szükséges.

23. Hozzájárulás székhely bejelentéshez és lakás más célú hasznosításához

59. § (1) A bérlő kérelmére tulajdonosi hozzájárulás adható az önkormányzati tulajdonú bérlakás, gazdasági tevékenység székhelyeként történő bejelentéséhez, kizárólag abban az esetben, ha azt a tevékenységet a lakásban a bérlő, vagy a bérlő által jogszerűen befogadott személy végzi vagy gyakorolja.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnésével a székhely engedély egyidejűleg visszavonásra kerül.

(3) A bérleti szerződés megszűnésével a bérlő köteles haladéktalanul a székhely (telephely, fióktelep) cégjegyzékből való törléséről gondoskodni.

(4) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról - a bérlő, illetve a bérlőtársak kérelmére - a Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság dönt.

(5) A más célra bérelt lakás a szerződés időtartama alatt a bérleti díj számítása szempontjából nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül.

24. Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

60. § (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn jogszabályban meghatározott kizáró feltételek. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulás megtagadható, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közokiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.

XVII. Fejezet

A lakás bérbeadó részére történő visszaadása

61. § A lakás bérbeadó részére történő visszaadásakor a bérbeadó nevében eljáró ingatlankezelő jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat.

XVIII. Fejezet

Részletfizetés iránti kérelem

62. § (1) Lakbérhátralék, használati díjhátralék esetén a bérlő, volt bérlő a bérbeadónál részletfizetés iránti kérelmet terjeszthet elő.

(2) A kérelemről a bérbeadó a fizetési nehézség kialakulásának okai, és körülményei alapján dönt. Részletfizetés abban az esetben engedélyezhető, ha a kérelmező fizetési nehézsége átmeneti jellegű, továbbá a hátralék kialakulása a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében az adott helyzetben elvárható módon járt el, valamint a lakbérhátralék megfizetése a részletfizetés biztosítása révén valószínűsíthető.

(3) Részletfizetés a fennálló hátralék legalább 25 %-ának azonnali megfizetése mellett, legfeljebb 36 hónapra engedélyezhető. Amennyiben a bérlő a bérbeadó által biztosított részletfizetési kedvezményben foglaltakat nem teljesíti, a részletfizetési kedvezmény érvényét veszti.

HARMADIK RÉSZ HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

XIX. Fejezet

A helyiségek bérbeadásának célja, jogcíme

63.§ (1) Helyiséget bérbe adni az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendeletében (a továbbiakban: vagyonrendelet), valamint a Képviselő-testület vonatkozó határozataiban foglaltakra figyelemmel lehet.

(2) A vagyonrendeletben meghatározott tartósan Önkormányzati tulajdonban lévő

üzleti vagyon körébe vont, az elidegenítési körből kivett, külön tételesen felsorolt helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület, más helyiségek bérbeadásáról a Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság (a továbbiakban együttesen: Bérbeadói jogok gyakorlója) határoz.

64. §. (1) Bérbe adni - a rendeletben meghatározott kivételekkel - üres, az Önkormányzat birtokában álló olyan helyiséget lehet, amelyre a szerződés megkötésekor másnak bérleti joga nem áll fenn.

(2) A nem üres helyiség olyan személynek adható bérbe, aki a helyiséget jogszerűen és ténylegesen használja.

(3) A Bérbeadói jogok gyakorlója határozza meg a helyiségben végezhető tevékenységet, amely kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és közösségi cél lehet, valamint a bérlő kérelmére engedélyezi a tevékenység bérleti jogviszony alatti megváltoztatását.

65. § (1) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött és a tervezett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 3 hónap van hátra.

66. § (1) A helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés:

- a) aki a bérleti jogot versenyeztetés során nyerte el;
- b) aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette,
- c) aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti díj, és közüzemi tartozása nincs,
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott
- e) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy cserehelyiségre jogosult;
- f) aki a Képviselő-testület, vagy a Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott.

(3) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek:

- a) az Önkormányzattal szemben bármilyen adótartozása vagy bérleti, illetve használati díj tartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása van,
- b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.

XX. Fejezet

Bérbeadás pályázat útján

25. A helyiség bérbeadásának módjai

67. § (1) A helyiség bérbeadása elsősorban nyilvános versenyeztetés útján, továbbá e rendeletben meghatározott esetekben pályázaton kívül történhet.

(2) Versenyeztetés a kiíró döntése alapján pályázat vagy hirdetményi eljárás,

árverés lehet.

(3) A helyiség bérbeadására irányuló versenyeztetési kiírásra a 14.§ (2)-(3) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell.

(4) A versenyeztetés során pályázati feltételként a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének - megtérítési igény nélküli - vállalása is kiköthető.

68.§ (1) A Képviselő-testület pályázat kiírása nélkül is dönthet a helyiség egyházaknak, valamint az Önkormányzat közigazgatási területén közcélú tevékenységet folytatni kívánó társadalmi szervezeteknek történő bérbeadásáról.

(2) A Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott - egy évnél nem hosszabb – időre történő bérbeadásáról.

26. Helyiség bérbeadása pályázati eljárás útján

69. § (1) A helyiség pályázati eljárás útján történő bérbeadásáról, a pályázat kiírásáról, a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) az Bérbeadói jogok gyakorlójának megnevezését, címét, telefonszámát;
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét;
- f) a pályázat bontásának helyét, idejét;
- g) a pályázati biztosíték összegét;
- h) az adható legalacsonyabb ajánlatot;
- i) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- j) a bérleti díj megállapításának módját.
- k) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját;
- l) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
- m) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
- n) meg kell határozni a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket;
- o) amennyiben szükséges a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalására irányuló felhívást.

70. § (1) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást;
- b) a felhívásban megjelölt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolását;

- c) magánszemély esetén a vállalkozói igazolványnak, jogi személy és nem jogi személyiségű gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégbeírási nyilvántartásba vételt tanúsító okirat (végzés, cégtanúsítvány, cégkivonat) hitelesített másolatát;
- d) az ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetését;
- e) igazolást arról, hogy ajánlattevőnek adó-, társadalombiztosítási járulék tartozása nincs;
- f) biztosítékadásról szóló igazolás (átutalás, csekk).

(2) Az ajánlatok felbontása után meg kell állapítani, hogy:

- a) az ajánlatot a benyújtására meghatározott határidőig nyújtották-e be;
- b) biztosíték befizetése megtörtént-e;
- c) az ajánlattétel megfelel-e a pályázati felhívásban foglaltaknak.

27. Helyiség bérbeadása hirdetményi eljárás, árverés útján

71. § (1) A helyiség hirdetményi kiírás, árverés útján történő bérbeadásáról, a hirdetményi kiírásról a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

(2) A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség felsorolását, címét, alapterületét,
- b) a helyiség felszereltségét, műszaki állapotát;
- c) a kiíró, bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
- d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- e) a biztosíték összegét;
- f) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- g) a licitálás/árverés helyét és idejét;
- h) a licit lépcsőt;
- i) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
- j) utalást az épület műemléki védettségére;
- k) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- l) amennyiben szükséges a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalására irányuló felhívást.

72. § Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

73. § (1) Árverés esetében a pályázónak a bérleti díjra előzetesen nem kell ajánlatot tennie. Az ajánlattevők a felhívásban meghatározott induló bérleti díjra licitálnak. Az induló licitár alatti bérleti díjra történő ajánlattétel - negatív licit - az eljárásban kizárt.

(2) Az árverést befejezettnek kell nyilvánítani, ha a legmagasabb licitre újabb ajánlat nem érkezik, és az árverés eredményét ki kell hirdetni.

(3) Az árverés nyertese által befizetett árverési biztosítékot a kiíró beszámítja a helyiség bérleti díjába.

28. Versenyeztetési eljárás közös szabályai

74.§ A pályázat, illetve az árverés lezárását követő 15 napon belül a nyertest fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

75. § (1) Amennyiben a versenyeztetés nyertese a 74.§-ban megjelölt felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a szerződéskötéstől visszalép, vagy a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, úgy a második legjobb ajánlattevőt kell a szerződés megkötésére felhívni. A határidő önhibán kívüli elmulasztása esetén a nyertes legkésőbb a 74.§-ban megjelölt határidő lejártát követő 15 napon belül igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelem elfogadása esetén a szerződés megkötésére újabb határidőt kell kitűzni.

(2) Ha a második legjobb ajánlattevő sem köt szerződést, akkor a bérbeadásra jogosult szerv dönt az új versenyeztetés kiírásáról vagy a helyiség más módon történő bérbeadásáról.

(3) A bérleti szerződés megkötését követő tizenöt napon belül a többi résztvevő által befizetett biztosítékot vissza kell fizetni.

XXI. Fejezet

A helyiségbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok

29. A helyiségbérleti jogviszony időtartama

76. § (1) A helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre.

(2) A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - legfeljebb öt év lehet.

(3) A helyiségbérleti szerződésben a bérlő javára további legfeljebb 5 év előbérleti jog köthető ki, ha

- a) a bérlő szerződésben vállalta, hogy a helyiséget teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, és
- b) bérlőnek a helyiségre történő felújítási, átalakítási, korszerűsítési ráfordításai a helyiség forgalmi értékének 50%-át meghaladják, valamint
- c) a bérlő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához, - tekintettel a szolgáltatás jellegére vagy volumenére - az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.

30. Megállapodás a helyiség bérleti díjában

77. § (1) Pályázat alapján történő helyiség bérbeadás esetében a nyertes pályázóval a pályázatban megajánlott összegű bérleti díj fizetésének kötelezettségével kell helyiségbérleti szerződést kötni.

(2) Ha a helyiségbérleti szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, akkor a helyiség bérleti díját a szerződés megkötésekor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével kell meghatározni.

(3) Ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése az évi 10 %-ot ne haladja meg.

31. Bérbeadás bérlőtársak részére

78.§ (1) A helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha a bérlő és a bérlőtárs a jogviszony létesítésében megállapodtak, továbbá vállalják a rendelet szerint megjelölt bérbeadási hozzájárulás feltételeinek teljesítését.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető:

- a) amely méreténél fogva alkalmas a bérlőtársi jogviszony létesítésére, és
- b) a leendő bérlőtársak a helyiségben a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánják folytatni, és
- c) ha a leendő bérlőtársak vállalják a Képviselő-testület határozatában meghatározott összegű bérleti díj fizetését.

XXIII. Fejezet

A bérbeadó hozzájárulásával kapcsolatos szabályok

32. Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

79. § (1) A bérlő kérheti a helyiség egy részének meghatározott időre történő albérletbe adásához való bérbeadási hozzájárulást, amennyiben az albérlet és a bérlő vállalják a jelen rendeletben meghatározott feltételeket. Az albérlet időtartama nem haladja meg a bérleti szerződés időtartamát.

(2) A hozzájárulás további feltétele:

- a) a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetésének vállalása;
- b) annak kikötése, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül elhagyja és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt,
- c) az albérlet tevékenysége a helyiség használatának eredeti céljával - a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában - nem lehet ellentétes,
- d) a bérlő a bérbeadónak az írásba foglalt albérleti szerződés eredeti példányát bemutatja.

(3) A helyiség más jogcímen történő használatának átengedéséhez hozzájárulás nem adható.

33. Hozzájárulás az eredetitől eltérő célra történő használatához

80. § (1) Bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben rögzítettől eltérő célra használja.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy bérlő vállalja az új célnak megfelelő bérleti díj megfizetését, továbbá, hogy a helyiség átalakítását a saját költségén megtérítési,

bérbeszámítási igény nélkül elvégzi, és a bérleti jogviszony megszűnésekor – saját költségén - az eredeti állapotot helyreállítja.

34. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

81. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
- b) az új bérlő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
- c) az új bérlő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
- d) műemléki védettségű épületben az új bérlő tudomásul veszi és vállalja a 92 §-ban foglalt kikötéseket.

(2) A helyiség cseréjéhez hozzájárulás akkor adható, ha a cserében részt vevő felek vállalják a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetését.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházására vagy cseréjére vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a szerződés eredeti példányát a bérbeadónak be kell mutatni.

(4) Felmondási idő alatt a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

82. § Nem adható bérbeadói hozzájárulás annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása van.

XXIV. Fejezet

Másik helyiség bérbeadására és pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

83. § (1) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében kíván megállapodni, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:

- a) a bérleti szerződés ezt tartalmazza és a bérlő azt igényli;
- b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és ehhez a hozzájárulást a bérbeadásra jogosult szerv megadta.

(2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor olyan helyiséget ajánlhat fel, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

(3) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja legfeljebb 20%-kal térhet el a megszünt bérleti joggal érintett helyiség bérleti díjától.

84. § (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, úgy részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tehet

ajánlatot.

(2) A pénzbeli térítés összege határozott idejű bérleti szerződés esetén nem lehet több mint a bérleti szerződés lejártáig még hátralévő időben fizetendő összes bérleti díj 66%-a.

NEGYEDIK RÉSZ A LAKÁSOKRA ÉS HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

XXIV. Fejezet

A szerződéssel kapcsolatos egyéb rendelkezések

35. A szerződés megkötése

85. § (1) A lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni, kiegészíteni és módosítani csak a rendelet által bérbeadásra feljogosított döntése és hozzájárulása alapján lehet. A bérleti szerződés kizárólag írásban érvényes.

(2) A lakásbérleti és helyiségbérleti szerződést az (1) bekezdésben foglalt keretek között az ingatlankezelő köti meg.

86. § A feleknek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.

87.§ A bérleti és használati díjat az ingatlankezelő részére kell teljesíteni.

88.§ (1) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles túrni

- a) a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában a bérbeadót terhelő, a lakásberendezések pótlásával és cseréjével kapcsolatos, valamint
- b) az épület felújításával, illetőleg a vezetékrendszer meghibásodása miatt a bérbeadót terhelő, a lakáson belül szükséges munkák elvégzését.
- c) a bérleménybe való bejutást a rendeltetésszerű használat, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének évenként legalább egyszeri ellenőrzése céljából, valamint
- d) a lakásba való bejutást és ellenőrzést rendkívüli káresemény, ill. veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása érdekében.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott rendelkezés megszegése lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, a hozzá fűződő törvényi jogkövetkezményekkel együtt.

36. Külön szolgáltatások nyújtása

89. § (1) Bérleti szerződés keretében külön szolgáltatásként kötelező igénybe venni a háztartási szemét elszállításának biztosítását.

(2) Bérleti szerződés keretében megállapodás alapján nyújtott szolgáltatásnak minősül a felvonó használatának biztosítása, a központi fűtés és melegvíz-ellátás, a televízióadók vételét biztosító antennák használata, valamint a közös helyiségek takarítása.

(3) Az (1) - (2) bekezdésben szabályozott körben a külön szolgáltatásként fizetendő díjat kizárólagos Önkormányzati tulajdonú épületben a ingatlankezelő, nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épület esetén pedig a társasház közgyűlése állapítja meg a jogszabály keretei között, a költségek alakulásának ismeretében.

37. A bérleti szerződés különös szabályai műemléki védettségű ingatlan esetén

90.§ Amennyiben a bérleti jogviszonnyal érintett lakás és helyiség műemléki védettségű épületben található, a bérleti szerződés megkötésekor az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlemény védettségéből fakadó különös használati, felújítási, átalakítási és egyéb kikötéseket;
- b) a bérleményhez tartozó, valamint a közös használatú területeken található, egyedi műemléki védettségű épületrészek, beépített, illetve be nem épített tárgyak használatához kapcsolódó előírásokat;
- c) a megszegésükhöz fűződő jogkövetkezményekkel együtt.

38. A lakás- és helyiség használati díj

91. § (1) Az a személy, aki a lakást (helyiséget) jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra (helyiségre) megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A használati díj előírásának feltétele, hogy az Ingatlankezelő legalább 15 nappal megelőzően a jogcím nélküli használót a lakás elhagyására írásban felszólítsa.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen lakáshasználat (helyiséghasználat) kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból (helyiségből) való kiköltözésig - emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetve jogszabály alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A használati díj mértéke az (1) bekezdésben meghatározott összeg alapul vételével a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) két hónap elteltével 50%-kal,
- b) négy hónap elteltével további 50%-kal,
- c) hat hónap és minden további két hónap elteltével további 100%-al megemelkedik.

(4) Az egy hónapban fizetendő használati díj mértéke azonban nem haladhatja meg a bérleti díj tízszeres összegét.

XXV. Fejezet

A bérleti szerződés rendkívüli okból történő felmondása

- 92. §** (1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:
- a) a bérlőnek 3 havi fizetendő lakbérének, használati díjának vagy helyiség-bérleti díjának megfelelő összegű tartozása van, kivéve, ha e rendelet alapján részletfizetésre engedélyt kapott.
 - b) a bérelő, vagy a vele együttlakó személyek, illetve a helyiséget jogszerűen használó személyek a bérbeadóval vagy a lakókörnyezetében élőkkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, vagy
 - c) a bérelő, illetve a vele együtt lakó személyek a lakást, illetve a helyiséget jogszerűen használó személyek a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiségeket, az épülethez, a lakáshoz tartozó területeket, továbbá az épület központi berendezéseit nem rendeltetésszerűen használják,
 - d) a bérelő a bérleti szerződésben meghatározott, valamint őt terhelő karbantartási, felújítási kötelezettségét elmulasztotta.
- (2) Amennyiben a bérelő 2 havi lakbérét elmulasztott megfizetni, köteles a bérbeadó erre figyelmeztetni és az (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményekre felhívni.
- (3) Bérletársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérletársra kiterjed, s a felmondást valamennyi bérletárral közölni kell.

XXVI. Fejezet

Óvadék

- 93. §** (1) Piaci bérlet esetén a bérelő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.
- (2) Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg.
- (3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérelő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

XXVII. Fejezet

Lakás és helyiség átminősítése

- 94. §** Lakásnak helyiséggé, helyiségnek lakássá történő átminősítéséről, lakásnak

lakással, helyiségnek helyiséggel, illetve ezek egymással történő egyesítéséről a Képviselő-testület határoz.

XXVIII. Fejezet

Adatvédelmi szabályok

95. § A Hivatal, illetve az ingatlankezelő – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

96. § (1) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Hivatal saját nyilvántartásában szerepel.

(2) Figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire a nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáshoz szükséges – szociális jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

97. § (1) Ez a rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 21/2012. (X.26.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2017. február 23.


dr. Nagy Teodóra
jegyző


dr. Nagy Gábor Tamás
polgármester

1. melléklet
A 2 /2017. (II.23.) önkormányzati rendelethez

A kiemelt lakóövezetek utcajegyzéke

1.) Budai Vár területén

Anna utca
Babtis sétány
Balta köz
Bécsi kapu tér
Dárda utca
Dísz tér
Fortuna utca
Hajadon utca
Boldog XI. Ince pápa utca
Kard utca
Lant utca
Móra Ferenc utca
Nőegylet utca
Országház utca
Nándor utca
Szentháromság tér
Szentháromság utca
Táncsics Mihály utca
Tárnok utca
Tóth Árpád sétány
Úri utca

3.) Gellérthegy területén

Alsóhegy utca
Antal utca
Avar utca
Bérc utca
Berényi utca
Gyula utca
Harkály utca
Kocsány utca
Mihály utca
Orom utca
Sánc utca
Számadó utca
Szirom utca
Szirtes utca
Tündérlaki mélyút

2.) Naphegyhez tartozó utcák

Ág utca
Czakó utca
Derék utca
Dezső utca
Fém utca
Fenyő utca
Galeotti utca
Lisznyai utca páratlan számú oldala
Naphegy tér
Naphegy utca 31-től végig
Nyárs utca
Orvos utca
Párduc utca
Piroska utca
Róka utca
Tigris utca
Tibor utca

4.) Duna part

Lánchíd utca
Várkert rakpart
Bem rakpart, valamint a rakpartokat érintő terek, illetőleg az oda torkolló utcák saroképületeinek Dunára néző lakásai

**IGÉNYLŐLAP A
LAKBÉRTÁMOGATÁSHOZ**

Az igénylő adatai

Neve: (leánykori név is):
.....

Anyja neve:
.....

Születési helye és ideje:
.....

Állandó bejelentett lakcíme:
.....

Tartózkodási helye:
.....

TAJ szám:
.....

Cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személy esetén:

A törvényes képviselő neve:
.....

Lakcíme:
.....

Az igénylővel közös háztartásban élők adatai

A közös háztartásban élő hozzátartozó személyek száma:fő

	NÉV	ANYJA NEVE	SZÜLETÉSI HELY ÉS IDŐ
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a közölt adatok valódiságát az önkormányzat a fővárosi, a megyei APEH útján ellenőrizheti.

Budapest,.....

.....
az ellátást igénylő
vagy törvényes képviselőjének aláírása

A támogatás megállapításához szükséges igazolások:

- az igénylő és családtagjai jövedelemigazolása,
- lakbéremelésre vonatkozó közlés
- vagyonynyilatkozat

B) Jövedelmi adatok

A jövedelmek típusai	Kérelmező jövedelme	Háztartásban élő személyek jövedelme							Összesen
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz									
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem									
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem									
4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások									
5. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj)									
6. Önkormányzat és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli járadék, rendszeres szociális és nevelési segély, jövedelempótló támogatás, stb.)									
7. Föld bérbeadásából származó jövedelem									
8. Egyéb (pl. ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések, stb.)									
9. Összes bruttó jövedelem									
10. Személyi jövedelemadó vagy előleg összege									
11. Egészségbiztosítási és nyugdíjjárulék összege									
12. Munkavállalói járulék összege									
13. A család havi nettó jövedelme összesen [9-(10+11+12)]									

Egy főre jutó havi nettó jövedelem: Ft/hó

KITÖLTÉSI UTASÍTÁS

1. Bejelentett lakóhely címeként a személyi igazolványban szereplő lakóhely címét kell feltüntetni.
2. Az egy háztartásban élő személyek jövedelmét személyenként kell feltüntetni.
3. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek kivételével a kérelem benyújtását megelőző három hónap átlagjövedelmét kell szerepeltetni.
4. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek esetén a kérelem benyújtását megelőző évre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallás azonos megnevezésű rovatában szereplő összeg 12-vel osztott részét kell beírni.
6. A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást vagy annak fénymásolatát (nyugdíjszelvény, munkáltatói igazolás, szerződés, stb.) a jövedelemnyilatkozathoz csatolni kell.
6. Az egy főre jutó havi nettó jövedelem a havi összjövedelem osztva a háztartásban élő személyek számával.
7. A jövedelemnyilatkozatot a kérelmező mellett az érintett személyeknek is alá kell írniuk. A nem cselekvőképes személy helyett a törvényes képviselője jogosult az aláírásra.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján e tárgykörben rendeletalkotásra kötelezett. Ennek megfelelően legutóbb 2012-ben alkotta meg a 21/2012 (X.26.) önkormányzati rendeletét a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről. E rendelet vonatkozásában azonban szükségessé vált egy átfogó felülvizsgálat, amellyel a helyi szabályok igazodnak a megváltozott jogszabályi és társadalmi környezethez. Mindezekre tekintettel egy új rendelet alkotása vált szükségessé.

Az új rendelet elkészítésénél az volt a törekvés, hogy a már jól működő jogintézmények megőrzésre kerüljenek, a lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérleti jogához fűződő szabályok pontosításra kerüljenek. További szempontként kellett figyelembe venni, a Lakástörvény szerint szabályozandó, illetve szabályozható területeket.

Mindezekre tekintettel a rendelet a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának eljárási szabályait tartalmazza, meghatározva a bérbeadásban bérbeadóként résztvevő szervek és személyek körét, s feladatait, szabályozva a pályázati eljárás lefolytatásának rendjét és a pályázat nélküli elhelyezés eseteit.

A lakásgazdálkodás hatékonysága érdekében a rendelet szabályozza a bérlakás szociális bérletként történő megszerzésének feltételeit. Meghatározza továbbá azokat az okokat is, melyek fennállása esetén mégis kizárt a bérleti jogviszony létrejötte.

A lakbérre vonatkozó rendelkezések útmutatást adnak a különböző jogcímen megkötött bérleti díjak meghatározáshoz.

A felek jogai és kötelezettségei között került megfogalmazásra az a rendelkezés, mely szerint az ingatlankezelői feladatokat ellátó szerv a lakások ellenőrzését e célból elkészített éves ellenőrzési terv lapján köteles megvalósítani.

A hatékony lakásgazdálkodás érdekében, azonban ezen túl rendkívüli ellenőrzésre is sor kerülhet abban az esetben, ha bejelentés, vagy egyéb ok alapján kétség merül fel a lakás rendeltetésszerű használatával kapcsolatban.

A lakás és helyiség bérleti jogviszonyához szerződés alapján a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalása is előírható, mely mind a bérlő, mind pedig a bérbeadó szempontjából előnyös lehet. Ezzel a szabályozással ugyanis csökkennek a lakásfelújításokra fordított kiadások, a lakás komfortfokozata is emelkedhet. Azzal, hogy a bérlőnek lehetősége van arra, hogy a bérelt lakást vagy helyiséget maga tegye lakhatóvá, illetve használhatóvá erősödhet az állagmegóvási érdeke.

A szabályozás kiterjed az egyes bérbeadói hozzájárulások megkérésének eseteire és annak elmaradása esetére kilátásba helyezett szankciókra is.

A rendelet szerint a lakásbérleti és helyiségbérleti szerződések meghosszabbítására pedig csak olyan esetekben kerülhet sor, amikor a bérlő teljesítette a jogszabályokban és a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1.§-hoz: A rendelet tárgyi hatályát szabályozza, kivételként meghatározva azokat az önkormányzati tulajdonban álló lakásokat, illetve helyiségeket, melyeket kivesz a szabályozás hatálya alól.

A 2.§-hoz: Értelmező rendelkezéseket fogalmaz meg, melyek tisztázása a rendelkezések megfelelő értelmezéséhez szükségesek.

A 3.§-hoz: A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlóit határozza meg. A képviselő-testület mellett e jogok és kötelezettségek tekintetében döntési jogkörrel rendelkezik a Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottság és a Polgármester is.

Az önkormányzat ingatlankezelő szerve a lakások és helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével kapcsolatos bérbeadási feladatokat látja el, míg a polgármesteri hivatal a döntések előkészítése és végrehajtása, a pályázatás lefolytatása tárgyában segíti a döntéshozók munkáját.

A rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől váratlan és rendkívüli élethelyzetből eredő, azonnali lakhatási probléma kezelése érdekében el lehet térni.

4.§-hoz: A lakásbérleti jogviszony létrejöttét fogalmazza meg.

Az 5.§-hoz: A bérlő tekintetében ad pontos meghatározást.

A 6.§-hoz: A lakásbérleti szerződés megkötésére csak a bérbeadási jogkör gyakorlójának bérlő kijelölését követően kerülhet sor, a bérlőkijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított legalább 30 napos határidőn belül.

A határidő mulasztást igazolási kérelemmel lehet igazolni.

A 7.§-hoz: A lakásbérleti szerződést megkötésének a bérlőkijelölésen túl további feltételei vannak. Ezek fennállása esetén a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni. Ilyen a lejárt összegű díjtartozás, illetve a ha az önkormányzat tulajdonában álló lakásra vonatkozó bérleti szerződése neki felróható okból szűnt meg az adott bérleti szerződés megkötését megelőző öt évben.

A 8.§-hoz: A lakások bérbeadásának jogcímeit és módjait határozza meg.

A 9.§-hoz: (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján létrejövő lakásbérleti jogviszony lényegi elemeit, feltételeit határozza meg, a kizáró okok megjelölésével együttesen.

A 10.§-hoz: A szociális bérlettel kapcsolatos bérlőkijelölési döntéséhez határozza meg azokat a szempontokat, melyeket a döntéshozó a előnyként vehet figyelembe.

A 11.§-hoz: A költség elven történő lakásbérleti jogviszony feltételeit határozza meg. E jogviszony létrejöttéhez nem szükséges a jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálata.

A 12.§-hoz: A piaci alapú lakásbérbeadás – kivéve a korábbi szerződés meghosszabbítását - nyilvános pályázat útján történhet. A piaci bérletre kiírt pályázaton a pályázó a pályázati kiírásban meghirdetett lakás felújítására, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, komfortfokozatának emelésére és havi bérleti díj megfizetésére tehet ajánlatot a pályázati kiírás alapján.

A 13.§-hoz: Meghatározza a megpályáztatható lakások ismérveit.

A 14.§-hoz: Meghatározza azt a szervet, aki a dönt a pályázat kiírásáról, gondoskodik a pályázat előkészítéséről, összeállításáról ellátja a döntés előtti adminisztratív feladatokat. Meghatározza a kihirdetéssel kapcsolatos szabályokat.

A 15.§-hoz: A Meghatározza, hogy a pályázati kiírásnak mit kell tartalmaznia.

A 16.§-hoz: A benyújtott pályázattal kapcsolatos elvárásokat fogalmazza meg.

A 17.§-hoz: A beérkezett pályázatok összesítésére vonatkozó szabályokat tartalmaz érvényességi, illetve érvénytelenségi elhatárolásra történő utalással. A döntés előkészítési feladatokat követően a pályázatok javaslattal céljából a képviselő-testület állandó bizottságainak elnökeiből álló bíráló munkacsoport elé kerülnek.

A 18.§-hoz: A pályázat elbírálásra vonatkozó bírálati szempontot határozza meg. A pályázatok érvényességéről, érvénytelenségéről, eredményéről a képviselő-testület dönt. Kizárja a pályázat elbírálásával kapcsolatban jogorvoslati lehetőséget.

A 19.§-hoz: A pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, melynek szükségességéről a pályázat kiírója jogosult dönteni. Szabályozza az esetleges visszafizetést is.

A 20.§-hoz: A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogszabályon vagy megállapodáson alapulhat, s ebben az esetben a jogosult által meghatározott bérlővel kell a bérbeadó jogkör gyakorlójának szerződést kötni

A 21. §-hoz: Megállapodás alapján a bérlőkijelölési jogot a képviselő-testület adott lakás vonatkozásában más szerv, gazdasági társaság részére átengedheti. Ennek kereteit határozza meg.

A 22.§-hoz: Törvényben, bírósági és hatósági határozatban előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján létrejövő lakásbérleti jogviszony vonatkozásában a Lakástörvény által nem szabályozott pénzbeli megváltásra és a kiutalandó lakásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 23.§-hoz: Azon személy lakhatási problémáinak megoldását rendezi, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára, illetve akit a bíróság a házasság felbontása esetén saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett az önkormányzati lakás elhagyására,

A 24.§-hoz: Az elhelyezési kötelezettség megszűnésének esetéről rendelkezik.

A 25.§-hoz: A bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküli használóval a bérbeadó másik lakás bérletére lakásbérleti szerződéskötés feltételeit szabályozza, rendezve a lakásban maradó többi személy lakhatását is.

A 26.§-hoz: Arról rendelkezik, hogy a lakás közérdekből történő bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló közszolgálati jogviszonyára vagy munkaviszonyára tekintettel, annak időtartamára történhet.

A 27.§-hoz: Különleges rendelkezéseket tartalmaz a műemléki védelem alatt álló lakás bérleti jogviszony specialitásából eredő bizonyos hátrányok enyhítésére vonatkozóan. A bérbeadó a bérlő kérelme alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő halála esetén, egyéb feltételek mellett - a lakásra azzal a személlyel köt bérleti szerződést, akit a bérlő által meghatározott személyek közül közjegyző előtt tett nyilatkozatában megjelöl.

A 28.§-hoz: Ez a rendelkezés a hatályos lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére nyújt átmeneti elhelyezési lehetőséget, akkor amikor rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, a lakhatását önerőből megoldani képtelen. Az átmeneti elhelyezésre biztosított adott lakás meghatározott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe.

A 29.§-hoz: A bérlőtársi jogviszony létrejöttére vonatkozó részletszabályok meghatározzák azon személyek körét, akik egyéb feltételek fennállása mellett bérlőtársi szerződést köthetnek a bérbeadóval.

A 30.§-hoz: Megüresedett társbérleti lakrész kiutalásának a lakásban maradó lakó részére történő kiutalásának nincs akadálya, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését. Amennyiben a lakásban maradó társbérlő ezt nem vállalja, cserelakás felajánlása mellett a bérleti jogviszonyt a bérlő felmondhatja.

A 31.§-hoz: A határozatlan időre szóló bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondása esetére rendelkezik. A bérbeadó a bérlővel történő megállapodás alapján cserelakást biztosítás vagy pénzbeli térítést fizet, melynek mértékét és esedékességét is szabályozza.

A 32.§-hoz: A lakás nem lakás céljára történő bérbeadására a bérlő, illetve a bérlőtársak kérelmére biztosít lehetőséget. A lakás egy részének más célú bérbeadásához a bérlőtársnak valamint a társbérlőnek is szükséges az írásbeli hozzájárulása.

A 33.§-hoz: A lakás bérbeadásának időtartamáról rendelkezik, mely szerint a bérbeadás történhet határozott és határozatlan időtartamra, illetve feltétel bekövetkezéséig. A határozott időtartam maximum 5 év lehet.

A 34.§-hoz: A lakásbérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását szabályozza, amihez meghatározott feltételeknek teljesülniük kell. Erre akkor kerül sor, ha a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, valamint lakbér és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

A 35.§-hoz: A határozott időre szóló szociális bérletre vonatkozó lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról rendelkezik. Akkor kerülhet rá sor, ha a kérelem benyújtásakor a bérlő szociális bérletre való jogosultsága a szerződés meghosszabbításának időpontjában is fennáll.

A 36.§-hoz: Meghatározza, hogy a lakások havonta fizetendő lakbére szociális rászorultság alapján, költségelven vagy piaci elven kerül megállapításra. A lakbér összege az egy négyzetméterre jutó mérték és a lakás alapterületének számításba vehető négyzetméterének a szorzatával kerül kiszámításra lakbérnövelő, illetve lakbércsökkentő tényezők figyelembe vételével

A 37.§-hoz: A lakás bérbeadó hozzájárulás nélküli albérletbe adása esetére állapít meg szabályokat, ami piaci bérlet esetén felmondás alapja is lehet.

A 38.§-hoz: A lakás fizető vendéglátás céljára történő hasznosítása még bérbeadói hozzájárulással sem lehetséges. Felmondás alapjául szolgáló magatartásnak kell tekinteni.

A 39.§-hoz: A lakás bérbeadói hozzájárulással történő nem lakás céljára szolgáló használatára vonatkozó bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 40.§-hoz: A szociális lakbér megállapításának speciális eseteit szabályozza.

A 41.§-hoz: A bérlő saját költségén végzett komfortfokozatot is növelő korszerűsítés esetére mondja ki a lakbér módosításának tilalmát a lakásbérleti jogviszonya időtartamára.

A 42.§-hoz: Kimondja, hogy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén a bérlő költségelvé lakbér fizetésére kötelezett.

A 43.§-hoz: A lakbér mértékének éves változásával kapcsolatos hatásköröket és feladatokat szabályozza.

A 44.§-hoz: A szociális lakbér megállapítására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

A 45.§-hoz: Meghatározza a szociális bérletként bérbe adott lakás havi lakbérének egy négyzetméterre jutó havi összegét komfortfokozat szerint, valamint a lakbérnövelő és csökkentő tényezőket.

A 46.§-hoz: Meghatározza a költség elven bérbe adott lakás havi lakbérének egy négyzetméterre jutó havi összegét komfortfokozat szerint, valamint a szociális

lakbérre vonatkozó lakbérnövelő és csökkentő tényezők alkalmazását e lakbér megállapítása tekintetében is.

A 47.§-hoz: A piaci lakbér minimum összegét a szociális lakbér mértékének háromszorosában határozza meg. Kétszeres eredménytelen pályázati eljárást követően a piaci lakbér minimum összege a szociális lakbér mérték kétszerese.

Az 48.§-hoz: A lakbértámogatás jogosultsági, illetve kizárási feltételei határozza meg.

Az 49.§-hoz: A lakbértámogatás mértékét és időtartamát határozza meg, valamint a bérlő bejelentési kötelezettségét az adatokban történő változás esetére. A bérlő a jogosulatlanul felvett lakbértámogatásra vonatkozóan visszafizetési kötelezettséggel tartozik.

Az 50.§-hoz: A lakás átadásáról jegyzőkönyvet illetve leltárt kell felvenni.

Az 51.§-hoz: A bérbeadó tizenkét lakásnál kevesebb lakást magába foglaló épület esetében megállapodhat a bérlőkkel abban, hogy a bérbeadó helyett ellátják az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartását, a háztartási szemét elszállítását.

Az 52.§-hoz: A bérlő kötelezettségét írja elő a lakbér és a külön szolgáltatások díjának fizetésével kapcsolatban. A bérlő köteles a közszolgáltatások díját a szolgáltatónak, valamint a társasházban lévő lakások esetén a házközponti fűtés díját társasháznak fizetni. A kötelezettségek teljesítésének elmaradása jogkövetkezménnyel jár.

Az 53.§-hoz: A bérbeadó és a bérlő megállapodására vonatkozó szabályokat tartalmazza, ha bérlő vállalja, hogy a lakást átalakítja, korszerűsíti, rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, a komfortfokozatát növeli.

Az 54.§-hoz: A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére köteles évente egyszer a meghatározott feltételek szerint.

Az 55.§-hoz: A lakások ellenőrzése céljából az ingatlankezelő kötelezettségét írja elő éves ellenőrzési terv készítésére és a bérbeadó részére történő megküldésére.

Az 56.§-hoz: A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére köteles évente egyszer a meghatározott feltételek szerint.

Az 57.§-hoz: A bérlő a testvérét, a testvér házastársát, az élettársát, nagyszülőjét, gyermeke házastársát és az unokáját, a házastársa testvérét a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni. A befogadott személy a bérlő halála esetén igényt tarthat a lakásra, de csak meghatározott feltételek fennállása esetén. A bérlőtárs a lakásba más személyt, néhány kivétellel a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

A 58.§-hoz: A lakás albérletbe adásának feltételeit szabályozza.

A 59. §-hoz: A bérlakás telephelyként, illetve székhelyként történő bejelentéséhez írja a elő tulajdonosi hozzájárulás meglétét, a bérlő, vagy a bérlő által jogszerűen befogadott személy vonatkozásában.

A 60.§-hoz: A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetét és az ahhoz fűződő joghatásokat szabályozza.

A 61.§-hoz: A lakás bérbeadó részére történő visszaadásáról jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni.

A 62.§-hoz: A lakbérhátralékra, használati díjhátralékra vonatkozó részletfizetési szabályokat állapítja meg.

A 63.§-hoz: A helyiségek bérbe adásával összefüggő külön rendelkezések figyelembe vételére utal, meghatározva a helyiségek tekintetében a bérbeadó jogkört gyakorló szerveket.

A 64.§-hoz: Meghatározza a bérbe adhatóság feltételeit, valamint a helyiségben végezhető tevékenységet gyakorlásával összefüggő döntési jogosultságokat.

A 65.§-hoz: Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről döntés született, és a tervezett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 3 hónap van hátra.

A 66.§-hoz: A helyiség bérbeadására vonatkozó szerződési feltételeket határozza meg, a kizáró okok megjelölése mellett.

A 67.§-hoz: A helyiség bérbeadására irányadó eljárási rendet határozza meg, melynek elsődleges formája a versenyeztetés. A versenyeztetés a kiíró döntése alapján pályázat vagy hirdetményi eljárás, árverés lehet.

A 68 §-hoz: A helyiségbérlet pályázat kiírása nélküli eseteit szabályozza.

A 69.§-hoz: A helyiségek bérbeadására irányuló pályázati felhívás lényeges tartalmi elemeit határozza meg.

A 70.§-hoz: A benyújtott pályázati ajánlattal szemben támasztott követelményeket fogalmazza meg.

A 71.§-hoz: A hirdetményi kiírás lényeges tartalmi elemeit határozza meg.

A 72.§-hoz: Jegyzőkönyv készítési kötelezettséget ír elő az árverés lefolytatásáról.

A 73.§-hoz: A árverésre vonatkozó szabályokat állapítja meg, a licitre és az árverés eredményének megállapítása tekintetében.

A 74.§-hoz: A pályázat, illetve az árverés eredményét követő helyiségbérleti szerződés megkötésére vonatkozó bérbeadói értesítési feltételeket szabályozza.

A 75.§-hoz: A versenyeztetés nyertesének a szerződéskötéstől történő visszalépésének esetére ad kiegészítő szabályokat.

A 76.§-hoz: A helyiségbérleti jogviszony létrejöttét szabályozza, mely kizárólag határozott idejű, - legfeljebb 5 évre szóló - lehet. Lehetőséget ad, elő bérleti jog kikötésére meghatározott feltételek fennállásának esetén.

A 77.§-hoz: Meghatározza helyiségbérleti díj megállapítására vonatkozó alapvető szabályokat pályázat eljárást követő és az azt nélkülöző eljárás esetére. További szabály, hogy a helyiségbérleti szerződés meghosszabbításakor a bérleti díj növekedése az évi 10 %-ot ne haladja meg.

A 78. §-hoz: A helyiség bérletére vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit szabályozza.

A 79.§-hoz: A helyiség egy részének meghatározott időre történő albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulás feltételeit határozza meg.

A 80.§-hoz: A helyiség bérleti szerződésben rögzítettől eltérő célra történő használatával kapcsolatos bérlői kötelezettségeket rögzíti.

A 81.§-hoz: A helyiség bérleti jogának átruházására és cseréjére a bérlőnek lehetősége van, azonban az ehhez történő bérbeadói hozzájárulás szigorú feltételekhez kötött.

A 82.§-hoz: Meghatározza azon eseteket, amikor a helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez nem adható bérbeadói hozzájárulás.

A 83.§-hoz: A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének esetére határozza meg az alkalmazni rendelt szabályokat.

A 84.§-hoz: Azokat az eseteket határozza meg, amikor a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tehet ajánlatot. A pénzbeli térítés összegére vonatkozóan is rendelkezik.

A 85.§-hoz: A lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződés érvényességének közös szabálya, hogy mindkettőt csak írásban lehet megkötni, kiegészíteni és módosítani az ahhoz szükséges hozzájárulások figyelembe vételével. A lakásbérleti szerződést az ingatlankezelő köti meg.

A 86.§-hoz: Előírja a bérleti jogviszony fennállása alatti megállapodások és bérbeadói hozzájárulások szerződéshez kapcsolódó rögzítését.

A 87.§-hoz: A bérleti és használati díjat teljesítéséről rendelkezik.

A 88.§-hoz: Meghatározza azokat a szerződésben rögzítendő eseteket, amikor a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles tőlni a bérbeadó tulajdonosi jogkörből eredő kötelezettségeinek ellátása érdekében bizonyos tevékenységek gyakorlását tőlni köteles. Ennek megszégése jogkövetkezményeket von maga után.

A 89.§-hoz: A bérleti szerződés keretében külön szolgáltatásként kötelezően és megállapodás alapján igény vett szolgáltatások körét szabályozza.

A 90.§-hoz: Műemléki védettségű ingatlan esetében az átadásról szóló jegyzőkönyv tartalmára vonatkozóan speciális rendelkezések alkalmazását írja elő.

A 91.§-hoz: Meghatározza a lakást és a helyiséget jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj mértékét, feltételeit.

A 92.§-hoz: A bérleti szerződést bérbeadó részéről történő felmondásának eseteit szabályozza.

A 93.§-hoz: Az óvadékot kikötésére és mértékére, felhasználására, visszafizetésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 94.§-hoz: Meghatározza, hogy a lakásnak helyiséggé, helyiségnek lakássá történő átminősítéséről, lakásnak lakással, helyiségnek helyiséggel, illetve ezek egymással történő egyesítéséről mely szerv jogosult a döntést meghozni.

A 95.§-hoz: A döntéshozatali eljárás során megismert személyes adatok kezelésére vonatkozóan határozza meg az adatvédelmi szabályokat.

A 96.§-hoz: Adatszolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 97.§-hoz: Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Hatásvizsgálat
(a Jat. 17.§-a alapján)

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi hatásai	Az önkormányzati lakás, és helyiség-gazdálkodás rendszere az önkormányzat társadalmi és gazdaságpolitikai céljaihoz még inkább igazodni fog.
A tervezett rendelet gazdasági, költségvetési hatásai	A változtatás gazdasági, költségvetési hatással nem jár.
A tervezett rendelet környezeti következményei	A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.
A tervezett rendelet egészségügyi következményei	A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai	A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.
A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	Az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai alapján szükségessé vált egyes rendelkezések pontosítása, valamint az önkormányzat társadalmi és gazdaságpolitikai céljaihoz való igazítása
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	A szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.