

**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) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 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 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és 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:¹

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1. § (1)² E rendelet hatálya a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat, bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2)³ Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve helyiségekre, amelyeket az Önkormányzat meghatározó befolyása alatt álló, közfeladatot ellátó 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 a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága (a továbbiakban: Gazdasági és Jogi Bizottság) jóváhagyása.

Értelmező rendelkezések

2. §⁴ E rendelet alkalmazása során:

a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem és a rendszeres pénzellátás,

¹ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

² Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

³ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁴ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

- b) rendszeres pénzellátás: az Szt. 4. § (1) bekezdés i) pontja szerinti rendszeres pénzellátás,
- c) háztartás tagjai: a bérlő, a bérlővel a lakásban együtt lakó házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője, továbbá az 57. § (1) bekezdése szerinti befogadott személyek, valamint aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján a lakásban bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,
- d) egyedülélő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik,
- e) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van,
- f) lakásfenntartási költség: bérlő által fizetendő közös költség, gázdíj, áramdíj, víz-és csatorna-használati díj, szemétszállítási díj, fűtési díj, lakásbérleti díj, külön szolgáltatási díj,
- g) díjhátralék: a bérlőnek, a volt bérlőnek vagy a használonak az Önkormányzattal szemben fennálló lejárt bérleti-, vagy használati díj tartozása, külön szolgáltatás díj tartozása.

A bérbeadói jogkör gyakorlása

3. § (1)⁵ Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) vagy a Gazdasági és Jogi Bizottságot jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik.

(1a)⁶ A lakás- és helyiségbérleti jogviszonyból eredő tartozás részletekben történő megfizetésének engedélyezésére 3.000.000,- Ft értékhatár alatt, legfeljebb 24 hónap törlesztési időtartamra a polgármester, ettől eltérő esetben a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult azzal, hogy 1.000.000,- Ft-ot meghaladó tartozás fennállása esetén a részletekben történő teljesítésre kizárólag közjegyző által közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján adható engedély.

(2)⁷ Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy 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 pályázatadás lefolytatása az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

(5)⁸ A polgármester a rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől váratlan és rendkívüli élethelyzetből eredő, azonnali lakhatási probléma kezelése érdekében - ideiglenes intézkedés meghozatalával - eltérhet A polgármester az ideiglenes intézkedésről a soron következő rendes képviselő-testületi ülésen beszámol. Az ideiglenes intézkedés szükségességét az arra okot adó rendkívüli élethelyzet megszűnését követően felül kell vizsgálni.

⁵ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2024. november 12-től.

⁶ Megállapította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2024. november 12-től.

⁷ Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. március 4-től.

⁸ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.

(6)⁹ Ideiglenes intézkedés meghozatalával a lakás határozott időre, legfeljebb egy évig adható bérbe, a szociális lakbér mértékének alapul vételével.

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. §¹⁰ Lakásbérleti szerződés természetes személyekkel 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. §¹¹ Nem lehet lakásbérleti szerződést kötni azzal a személlyel, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz.

2. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

8. § A lakásokat:

- a) szociális bérletként;
- b) költségelví bérletként;

⁹ Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 68. §-a, hatályos 2022. november 24-től.

¹⁰ Módosította a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.

¹¹ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

- 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)¹² lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében;
- h)¹³ lakáscsere, minőségi lakáscsere keretében;
- i) átmeneti elhelyezés céljából;
- j)¹⁴ ideiglenes intézkedés meghozatalával
- k)¹⁵ jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése következtében, valamint
- l)¹⁶ jogviszony-folytatásra vonatkozó jog elismerésével

e rendeletben foglaltak szerint lehet bérbe adni.

II. Fejezet

Szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételei

9. § (1)¹⁷ A Gazdasági és Jogi Bizottság szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján (a továbbiakban: szociális bérletként) adhatja bérbe a lakást annak a nagykorú természetes személynek, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:

- a) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház és nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan,
- b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló személy esetében a száznyolcvanezer forintot, és
- c) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg.

(2)¹⁸ Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, de

- a) aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik,
- b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,

¹² Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹³ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹⁴ Megalkotta a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

¹⁵ Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2019. december 12-től.

¹⁶ Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2019. december 12-től.

¹⁷ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2024. november 12-től.

¹⁸ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

c) aki a kérelem benyújtását megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,

d) akinek a bérleti szerződése a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy

e) aki a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.

(3)¹⁹ A polgármester jelöli ki a szociális bérletként bérbe adható lakásokat.

9/A. §²⁰ (1) Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén, szociális lakbér megállapítása mellett annak a nagykorú természetes személynek adható bérbe lakás, aki a pályázat benyújtásakor a 9. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeknek megfelel.

(2)²¹

(3) Érvénytelen a pályázat, ha

- a) az a méltányolható lakásigény mértékét meghaladó szobaszámú lakás bérbevételére irányul, vagy
- b) olyan lakás bérbevételére irányul, amely esetében a pályázó és a vele együtt költöző személyekre jutó lakóterület a 10 m²/fő-t nem haladja meg.

(4) A méltányolható lakásigény

- a) egy beköltöző személy esetén egy,
- b) kettő beköltöző személy esetén legfeljebb egy és egy fél,
- c) minden további beköltöző személy esetén további fél lakószoba.

(5) A méltányolható lakásigény szabályainak alkalmazása során kettő félszoba egy lakószobának minősül.

(6) A pályázati kiírásban az Önkormányzat a pályázat elbírálásához pontrendszert alakít ki, melynek alapján az egyes pályázatokat rangsorolja. A pontrendszer kialakítása során kizárólag olyan szempontot lehet meghatározni, melynek fennállása objektív módon igazolható.

(7)²² Szociális bérlet esetén a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkor jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

¹⁹ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2024. november 12-től.

²⁰ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § a) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

²² Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

(8)²³ A 9. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt vagy hatósági igazolást.

10. §²⁴ Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén a 9. § (1) és (2) bekezdéseiben 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. §²⁵ (1) Költségelvű lakbér fizetésének előírása mellett adható bérbe a lakás

- a) egyedi bérbeadói döntés alapján,
- b) megüresedett társbérleti lakrész esetén a visszamaradt társbérletnek, kivéve, ha a visszamaradt társbérlet szociális alapon jogosult a megüresedett lakrész bérletére,
- c) lakáscsere esetében, amennyiben a csere folytán bérleti jogot szerző fél a korábbi bérlet lakbér besorolásától eltérően nem jogosult szociális lakbérre,
- d) tartási szerződésből eredő kötelezettség teljesítése esetén bérbe adott lakás esetében,
- e) bérletkijelölési, illetve bérlet kiválasztási jog alapján bérbe adott lakás esetében,
- f) ha a bérlet szociális bérletre, a lakásbérleti szerződés lejártát követően nem lenne jogosult, de kérelem alapján a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására jogosultságot szerez,
- g) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén,
- h) pályázat útján.

(2) A bérlet költségelvű lakbér helyett szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj megállapítását kérheti, ha a jelen rendeletben foglalt feltételeknek megfelel, és igazolja a feltételek fennállását, de ilyen esetben a bérbeadó csak a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlet részére szociális helyzet alapján bérleti díjat, visszamenőleges megállapításnak nincs helye.

(3)²⁶ A költségelven, pályázati úton történő bérbeadásra a II. fejezet szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételeit is alkalmazni kell, azzal az eltéréssel, hogy a 9. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a kétszáznegyvenezer forintot, egyedülálló személy esetében a háromszázhatvanezer forintot.

²³ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

²⁴ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

²⁵ Módosította 11/2024. (V. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2024. május 22-től.

²⁶ Megalkotta 11/2024. (V. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2024. május 22-től.

11/A. §²⁷ (1) Szolgálati lakás az olyan önkormányzati tulajdonban álló lakás, amely

- a) a Hivatalnál, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságnál köztisztviselői, közalkalmazotti, egészségügyi szolgálati vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló,
- b) Budapest I. kerületében működő, állami köznevelési közfeladat ellátásában fenntartóként részt vevő szervnél vagy egyházi fenntartású munkáltatónál köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló,
- c) Budapest I. kerület közigazgatási területén védőnői feladatokat ellátó, továbbá
- d) Budapest I. kerület közigazgatási területén működő területi kormányzati igazgatási szervnél nem vezető beosztású kormányzati szolgálati jogviszonyban vagy munkavállalói jogviszonyban álló személy elhelyezésére szolgál.

(2)²⁸ Az (1) bekezdésben meghatározott szolgálati célú bérlakásokat a polgármester jelöli ki.

(3)²⁹ A (2) bekezdésben meghatározott lakáskeret felhasználására a munkáltatók, az (1) bekezdés c) pontja esetében a közoktatási intézményvezetők tesznek javaslatot a bérbeadónak. A szolgálati lakás bérbeadásáról a munkáltató javaslata alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

(4) A dolgozó akkor jelölhető szolgálati célú lakásra, ha ő és a vele együtt költöző hozzátartozója nem rendelkezik

- a) Budapest közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal vagy beköltözhető lakáson fennálló haszonélvezeti joggal és
- b) Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal.

(5) A (4) bekezdés a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt.

(6) A szolgálati lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára költségelvű lakbér mellett történhet.

(7) Szolgálati lakás esetén

- a) nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz,
- b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az (1) bekezdésben meghatározott szervvel, intézménnyel munkaviszonyban áll, vagy azt létesít.

(8) A szolgálati lakás bérlője a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.

4. Piaci alapon történő lakásbérbeadás feltételei

²⁷ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

²⁸ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

²⁹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 81. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

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

(2) ³⁰ A piaci alapú pályázati eljárás alapján létrejött lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról a Gazdasági és Jogi Bizottság 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)³¹ A pályázatot a Gazdasági és Jogi Bizottság írja ki.

(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)³² A pályázatok benyújtásának végső határidejét úgy kell meghatározni, hogy a pályázat benyújtására a kiírás időpontjától számítva legalább 15 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,

³⁰ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

³¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 82. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

³² Módosította a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

- 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)³³

(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)³⁴ A Hivatal a beérkezett pályázatokat annak érvényességére vagy érvénytelenségére történő utalással ellátva, a pályázati határidő lejártát követően előterjesztést készít a Gazdasági és Jogi Bizottság részére javaslattétel céljából. A Gazdasági és Jogi Bizottság a pályázatokat a pályázati elbírálás szempontjai alapján rangsorolja és javaslatot tesz a pályázat nyertesére, valamint annak a három következő pályázónak a sorrendjére is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.

(3) Érvénytelen a pályázat, ha:

³³ Hatályon kívül helyezte a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.

³⁴ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 83. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

- a)³⁵ a pályázat nem vagy egyszeri hiánypótlási felhívást követően is 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.

(4)³⁶ Amennyiben a pályázók között pontegyezés lép fel, az azonos pontszámmal rendelkező pályázók között a sorrendet sorsolás útján kell meghatározni.

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)³⁷ A nyertes pályázót a Gazdasági és Jogi Bizottság 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)³⁸ A pályázaton való részvétel – szociális alapon kiírt lakáspályázat kivételével – biztosíték (bánatpénz) 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.

³⁵ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

³⁶ Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

³⁷ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 84. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

³⁸ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

21. § (1)³⁹ Az Önkormányzat a Képviselő-testület döntése alapján a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog (továbbiakban együttesen: bérlőkijelölési jog) biztosítására, ezen jog feltételeinek meghatározására megállapodást köthet.

(2)⁴⁰ A bérlőkijelölési jog a megállapodástól függően legfeljebb 10 év határozott időre szólhat és feltétel bekövetkezéséhez is köthető, valamint egyszeri vagy többszörös lehet.

(3)⁴¹ A megállapodásban a bérlőkijelölési jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni, a beköltözhető forgalmi érték meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kell felkérni. A bérlőkijelölési jog biztosítása a Képviselő-testület döntése alapján ingyenesen történhet más önkormányzat, rendvédelmi szervek, egyházi jogi személyek, valamint Budapest I. kerület közigazgatási területén közszolgáltatási szerződés alapján szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek részére.

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

(5)⁴² A bérlőkijelölésre jogosult köteles megtéríteni a havi bérleti és külön szolgáltatási díjat, valamint a bérbeadónak számlázott közüzemi költséget mindaddig, ameddig bérlőkijelölési jogát nem gyakorolja, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést a kijelölt bérlővel nem lehet megkötni, vagy a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg.

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.

³⁹ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴⁰ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴¹ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴² Megalkotta a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

(4) A jogszabályon alapuló lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettségét a bérbeadó úgy is teljesítheti, hogy a bérlő halála után visszamaradt jogcím nélkül használónak 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. Fejezet⁴³

Bérbeadás lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladat megvalósítása, illetve jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése érdekében

26. § (1)⁴⁴ A Gazdasági és Jogi Bizottság 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.

⁴³ A fejezet címét módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 25. § b) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

⁴⁴ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

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

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

(4) Ha a bérelő 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.

26/A. §⁴⁵ (1)⁴⁶ A jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés a Gazdasági és Jogi Bizottság határozata alapján akkor köthető, ha a lakáshasználó

- a) a lakást rendeltetésszerűen használja,
- b) legalább két éve életvitelszerűen a lakásban lakik.

(2) Az (1) bekezdés alapján kötött határozott idejű bérleti szerződés időtartama legfeljebb két év lehet.

IX. Fejezet

Műemléki védelem alatt álló lakás bérbeadására vállalt kötelezettség

27. § (1) Ha a műemléki védelem alatt álló lakást a bérelő jogszabály rendelkezése alapján vagy az arra jogosult hozzájáruló nyilatkozata hiányában nem vásárolhatja meg, a bérbeadó a bérelő kérelme alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a bérelő halála esetén - amennyiben a lakásban a bérleti jogviszony folytatására jogszabály vagy a jelen rendeletben foglaltak szerint más jogosult (bérletárs) nincs - a lakásra azzal a személlyel köt bérleti szerződést, akit a bérelő 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 bérelő által megjelölt - személlyel köt bérleti szerződést:

- a)⁴⁷ házastárs, gyermek, unoka, szülő, ha törvény alapján a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult,
- b) a bérelő-, illetve házastársa testvére,
- c) élettárs,
- d) nagyszülő,
- e) a gyermek házastársa.

(3) A bérelő (1) bekezdésben megjelölt joga nem minősül a rendelet 20-21.§-ában meghatározott bérlelkijelölési, bérlelkiválasztási jognak.

X. Fejezet

Bérbeadás átmeneti elhelyezés érdekében

⁴⁵ Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2019. december 12-től.

⁴⁶ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁴⁷ Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2017. május 27-től.

28. § (1)⁴⁸ A polgármester 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)⁴⁹ Bérlőtársi szerződés

a) a bérlő házastársával köthető, valamint

b) 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.

(1a)⁵⁰ 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 haszonélvezeti jogával.

(3) Azon műemléki védetség 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.

(4)⁵¹ A bérlőtársi szerződés megkötéséről a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

XII. Fejezet

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

30. § (1)⁵² Megüresedett társbérleti lakrész a Gazdasági és Jogi Bizottság határozatával a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-terület után számított lakbér megfizetését.

⁴⁸ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁴⁹ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

⁵⁰ Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

⁵¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 85. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

⁵² Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

(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. §⁵³ Amennyiben a Gazdasági és Jogi Bizottság 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 értékecselő 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)⁵⁴ A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – e rendelet 3. §. (6) bekezdésében, a 28. § (2) bekezdésében és a 34. § (3) bekezdésében foglaltakat kivéve – öt év.

10. A lakásbérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

34. §⁵⁵ (1)⁵⁶ A bérlő a bérleti szerződés lejártát legfeljebb három hónappal megelőzően kérelmet nyújthat be a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt. A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlőnek a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelemben, a (3) bekezdés figyelembevételével meg kell jelölnie, hogy milyen időtartamra kívánja a bérleti szerződést megkötni.

(2) Az Önkormányzat a három hónapnál korábban érkezett kérelmet a kérelem határidőben történő benyújtására vonatkozó felhívás mellett visszautasítja, a jogviszony időtartamának lejártát követően érkezett kérelmet a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó szabályok szerint bírálja el.

(3)⁵⁷ Az Önkormányzat a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelme alapján a bérleti jogviszonyt

a) három év esetén díjemelés nélkül,

⁵³ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 15. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁵⁴ Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. március 4-től.

⁵⁵ Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. március 4-től.

⁵⁶ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.

⁵⁷ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.

- b) öt év esetén a bérleti díj 10%-os emelésével.
- c) hét év esetén a bérleti díj 15%-os emelésével,
- d) tíz év esetén a bérleti díj 20%-os emelésével hosszabbíthatja meg.

(4) Az Önkormányzat a bérlet (1) bekezdés szerinti kérelmére a 8. § a) és b) pontjai alapján bérbe adott lakások bérleti jogviszonyát legfeljebb öt év határozott idővel hosszabbíthatja meg.

(5) A döntés során vizsgálni kell, hogy a bérlet a lakáshasználat időtartama alatt a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett-e, így különösen a lakás rendeltetésszerű használatára, a bérleti díjfizetés rendszerességére, az együttélés követelményeinek betartására.

(6)⁵⁸ Az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a bérlet a Gazdasági és Jogi Bizottság írásbeli tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül kérheti a (3) bekezdés szerinti bérleti jogviszony módosítást, a hatályos bérleti szerződés lejártára tekintet nélkül.

34/A. §⁵⁹

35. §⁶⁰

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)⁶¹ A havi lakbér összege a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, illetve a lakóépületen belüli fekvése, a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás, valamint a bérletet 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 költségelvi lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérletjét 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.

⁵⁸ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 86. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § a) pontja, hatályos 2021. március 9-től.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § b) pontja, hatályos 2021. március 9-től.

⁶¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 87. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

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. §⁶²

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. §⁶³

43. §⁶⁴ A szociális és a költség elvű lakbér tárgyévi mértékének meghatározására, valamint a bérlők számára történő közlésére minden tárgyévben egy alkalommal - az első negyedévben - kerül sor, melyet a Képviselő-testület határoz meg a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékének alapul vételével.⁶⁵

12.Szociális helyzet alapján megállapított lakbér

44. §⁶⁶

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)⁶⁷ Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke 20%-kal magasabb, ha a lakás, illetve 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.

⁶² Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § b) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § c) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

⁶⁴ Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2017. május 27-től.

⁶⁵ A Budavári Önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló 18/2018. (XII.14.) önk. rendelet 9. §-a szerint lakbér módosításra a 2019. évben nem kerül sor.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

⁶⁷ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 88. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

(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 fölötte 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)⁶⁸ A (2), (3) és (4) bekezdésben meghatározott lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni, azzal, hogy 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)⁶⁹ 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. A lakásbérleti szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

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

⁶⁸ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

⁶⁹ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

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

15. A lakbértámogatás

48. §⁷⁰ (1) Havi rendszerességgel nyújtott lakbértámogatásra jogosult az önkormányzati lakás bérlője, aki az e rendelet szerint szociális helyzet alapján megállapított lakbért fizet, valamint a bérlőnek és a háztartása tagjainak vagyona nincs, továbbá a fizetendő lakbér összege meghaladja a háztartás összes havi jövedelmének 20%-át, és

- a) egyedülélő és a havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 400%-át, vagy
- b) nem egyedülélő és a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350%-át.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vagyon az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelemként figyelembe nem vett – összeg, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 250-szeresét meghaladja.

(3) A jövedelemszámításnál az Szt. 10. § (2)-(7) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(4) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő, aki

- a) az e rendelet szerinti piaci elven, vagy költségelven megállapított lakbért fizet,
- b) az általa bérelt lakást részben, vagy egészben nem lakás céljára hasznosítja,
- c) a lakást részben, vagy egészben másnak kiadja,
- d) olyan másik lakás használója, amelyet más személynek fizetési kötelezettség ellenében átenged, a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut,
- e) saját, vagy vele egy háztartásban élők tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében másik lakás van,
- f) díjhátraléka, illetve a lakás fenntartási költségeivel bármely közüzemi szolgáltató felé tartozása van,
- g) a lakókörnyezete rendezettségét nem biztosítja.

(5) 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.

(6) A lakbértámogatás megállapítására irányuló eljárás a kérelmező kérelmére indul. A lakbértámogatás megállapítása iránti kérelmet a Hivatalban kell benyújtani.

(7) A lakbértámogatás megállapítása iránti kérelemhez csatolni kell:

- a) a kérelmezőnek és háztartása minden tagjának a jövedelmére vonatkozó igazolásokat,
- b) a kérelmező és háztartása kérelem benyújtását megelőző havi lakásfenntartási költségeinek megfizetéséről szóló igazolásokat,
- c) a háztartás minden tagjának külön-külön a vagyonnyilatkozatát,
- d) az ingatlankezelő, lakbér beszedésére jogosult szervezet által kiállított 30 napnál nem régebbi igazolást a lakbértámogatás nélküli, ténylegesen megállapított és fizetendő havi lakbér összegéről, valamint arról, hogy a kérelmezőnek nincs lakbérhátraléka,

⁷⁰ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

e) a nem tanköteles korú gyermek köznevelési intézményben fennálló tanulói jogviszonyának igazolására az érvényes diákigazolvány másolatát, hallgatói jogviszony igazolására a felsőoktatási intézmény által kiállított 30 napnál nem régebbi hallgatói jogviszony igazolást.

49. § (1)⁷¹ A lakbértámogatás mértéke az e rendelet szerint ténylegesen megállapított és a kérelmező által fizetendő lakbér és a lakbértámogatással érintett lakás után a bérbeadó által a lakbértámogatási kérelem benyújtását megelőző hónapra fizetendő közös költség összege közötti különbség szerinti összeg, de legfeljebb havi 10 000 Ft.

(2)⁷² Nem jogosult lakbértámogatásra a kérelmező, ha az általa fizetendő lakbér összege nem haladja meg a lakbértámogatással érintett lakás után a bérbeadó által a lakbértámogatási kérelem benyújtását megelőző hónapra fizetendő közös költség összegét.

(3)⁷³ A lakbértámogatást – a lakbértámogatásra való jogosultság fennállása esetén – a kérelem benyújtása hónapjának első napjától 1 év időtartamra kell megállapítani.

(4)⁷⁴ A lakbértámogatás iránti kérelem a jogosultság időtartama alatt, annak lejártát megelőző 60 napon belül is benyújtható. Ebben az esetben az új jogosultság kezdő időpontjaként a korábbi jogosultság lejártát követő napot kell megállapítani.

(5)⁷⁵ Egy lakás vonatkozásában a lakbértámogatás egyidejűleg csak egy jogosult részére állapítható meg függetlenül a lakásban élő személyek, háztartások számától.

(6)⁷⁶ A lakbértámogatás megállapításáról tájékoztatni kell az ingatlankezelőt, a lakbér beszedésére jogosult szervezetet, amely a lakbértámogatás mértékével csökkenti a fizetendő lakbér összegét.”

(7)⁷⁷ A lakbértámogatásra való jogosultság időtartama alatt, amennyiben a lakbértámogatásban részesített bérlő, vagy háztartása tagjainak jövedelmi, vagyoni helyzetében, vagy a lakbértámogatás jogosultsági feltételeiben olyan változás következik be, amely alapján nem jogosult a lakbértámogatásra, e tény a lakbértámogatásban részesített bérlő köteles a változás bekövetkezését követő 15 napon belül a Hivatalban írásban bejelenteni.

(8)⁷⁸ A (7) bekezdés szerinti bejelentéshez csatolni kell a lakbértámogatás jogosultsági feltételeiben bekövetkezett változást igazoló dokumentumokat, igazolásokat.

⁷¹ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷² Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷³ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷⁴ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷⁵ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷⁶ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷⁷ Megalkotta 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷⁸ Megalkotta 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

(9)⁷⁹ Amennyiben a lakbértámogatásra való jogosultsági feltételek már nem állnak fenn, úgy a lakbértámogatást a bejelentést követő hónap utolsó napjával meg kell szüntetni, és a továbbiakban a bérlő - attól függően, hogy a 9. §-ban, vagy a 11. §-ban foglalt feltételeknek felel meg – szociális helyzet alapján megállapított, vagy költségelven megállapított lakbért köteles fizetni.

(10)⁸⁰ Ha a bérlő a (7)-(8) bekezdésben megjelölt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, akkor a támogatást jogosulatlanul veszi igénybe. A jogosulatlanul igénybevevő bérlőt kötelezni kell a jogosulatlanul igénybe vett lakbértámogatásnak megfelelő pénzegyenérték megfizetésére.

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)⁸¹ A bérbeadó tizenkét lakásnál kevesebb lakást magába foglaló épület esetében megállapodhat a bérlővel, illetve bérlőkkel abban, hogy a bérbeadó helyett ellátják az épület, illetve 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)⁸² Amennyiben a bérlő az Önkormányzat hozzájárulása alapján olyan állagmegóvási és felújítási munkát végez el a lakásban, amely az Ltv. vagy a bérleti szerződés szerint az Önkormányzat kötelezettsége, a munkálatokat a saját költségén elvégezheti, és a számlával igazolt, az Önkormányzat által elismert költségei megtérítésére tarthat igényt oly módon, hogy

⁷⁹ Megalkotta 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁸⁰ Megalkotta 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2024. december 13-tól.

⁸¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 89. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

⁸² Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

megállapodásban rögzítettek szerint csökkentett lakbért fizet, amíg az elismerhető kiadásai beszámításra nem kerülnek.

(2)⁸³ Bérbeszámítás esetén a munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az Önkormányzattal megállapodást kell kötnie az elvégezni kívánt munkálatokra, azok várható, legfeljebb elismert és igazolt költségére, valamint a bérbeszámítás módjára vonatkozóan.

(3)⁸⁴ A bérbeszámítás összege nem haladhatja meg a bérleti jogviszony még fennálló időtartama alatt fizetendő lakbér összegének a felét, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén két évi lakbérnek megfelelő összeget.

(4) A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérlő 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 bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és bérlő 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 bérlő 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.

⁸³ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

⁸⁴ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

XVI. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

21. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

57. § (1)⁸⁵ A polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő 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. §⁸⁶ Lakás bérlő általi további bérbe vagy albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

23. Hozzájárulás székhely bejelentéshez és lakás más célú hasznosításához

59. § (1)⁸⁷ A polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat 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)⁸⁸ Lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról - a bérlő, illetve a bérlőtársak kérelmére - a Gazdasági 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.

24.⁸⁹ Hozzájárulás tartási szerződés, valamint lakáscsere esetén

⁸⁵ Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 69. §-a, hatályos 2022. november 24-től.

⁸⁶ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

⁸⁷ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

⁸⁸ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 90. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

⁸⁹ Az alcím elnevezését módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

60. § (1)⁹⁰ A polgármester hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérelő 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 bérelő az eltartót a lakásba befogadja.

(2)⁹¹ A hozzájárulás megtagadható, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérelő tartásra nem szorul, illetve 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 bérelő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.

60/A. §⁹² Lakás bérleti joga a polgármester hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetve tulajdonjogára cserélhető. Feltétel bekövetkeztéig szóló, illetve határozott időtartamú szerződés esetén a lakás nem cserélhető el.

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.

61/A. §⁹³

XVIII. Fejezet⁹⁴

62. §

HARMADIK RÉSZ HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

XIX. Fejezet

A helyiségek bérbeadásának célja, jogcíme

63. § (1)⁹⁵ Helyiséget bérbe adni a Képviselő-testület vonatkozó határozataiban foglaltakra figyelemmel lehet.

⁹⁰ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 17. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁹¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 91. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

⁹² Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁹³ Hatályon kívül helyezte az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § c) pontja, hatályos 2021. március 9-től.

⁹⁵ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

(2)⁹⁶ A helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság (a továbbiakban: Bérbeadó jogok gyakorlója) dönt.

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)⁹⁷

(3) A Bérbeadó 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. §⁹⁸ (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 - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj 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)⁹⁹ aki a Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott,
- g)¹⁰⁰ aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Gazdasági és Jogi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

(2)¹⁰¹ A polgármester dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról.

(3)¹⁰² Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak,

- a) akinek az Önkormányzattal szemben lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása vagy az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezé-

⁹⁶ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

⁹⁸ Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

⁹⁹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 94. § (1) bekezdése, hatályos 2024. október 3-tól.

¹⁰⁰ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 94. § (1) bekezdése, hatályos 2024. október 3-tól.

¹⁰¹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 94. § (2) bekezdése, hatályos 2024. október 3-tól.

¹⁰² Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

- sére megállapodást kötött és e megállapodás alapján fizetési kötelezettségének eleget tesz,
- b) aki önkormányzati lakást vagy 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)¹⁰³ A Gazdasági és Jogi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott – kilencven napot meg nem haladó – időre történő bérbeadásáról.

68/A. §¹⁰⁴ (1) Az Önkormányzat a legalább két alkalommal eredménytelenül pályáztatott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdeti. A meghirdetésnek tartalmaznia kell

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, műszaki állapotát, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a legalacsonyabb (minimális) megajánlható bérleti díj összegét, a bérleti díj megállapításának módját;
- c) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- d) az óvadékfizetési kötelezettséget;
- e) tájékoztatást arról, hogy az Önkormányzat kérelemre, előre egyeztetett időpontban biztosítja a helyiség megtekintésének a lehetőségét;
- f) tájékoztatást arról, hogy vendéglátóipari tevékenységnél 22.00 óra utáni nyitva tartás esetén teljes körű akusztikai szakvéleményt kell a bérlőnek saját költségére készíttetnie, mely kikötést a bérleti szerződésben rögzíteni kell;
- g) az ajánlat elbírálásának határidejét;
- h) az ajánlattevő részéről a meghirdetésben szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
- i) az ajánlat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
- j) tájékoztatást arról, hogy az Önkormányzatot bérbeadási kötelezettség nem terheli, az ajánlatot a Bérbeadói jogok gyakorlója indokolás nélkül elutasíthatja.

¹⁰³ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 95. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

¹⁰⁴ Módosította a 18/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. június 28-tól.

(2) A helyiség bérbevételére irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell

- a) a bérlet időtartamára és a helyiségbérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
- b) a helyiségben megvalósítani kívánt funkciót, a folytatandó tevékenység részletes leírását, illetve meghatározását, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt;
- c) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolását;
- d) gazdasági társaság ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti, cégbíróság vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát és a képviselőre jogosult közjegyző által hitelesített eredeti aláírási címpéldányát vagy ügyvéd által ellenjegyzett eredeti aláírás mintát, egyéni vállalkozó esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti igazolást (hatósági bizonyítványt) az egyéni vállalkozók nyilvántartásában kezelt adatairól, amely egyúttal igazolja, hogy az ajánlattevő egyéni vállalkozása működő;
- e) az ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetését;
- f) 30 napnál nem régebbi eredeti hatósági igazolásokat arról, hogy az ajánlattevőnek az ajánlattétel időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs, továbbá cégszerű aláírással ellátott nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevőnek az ajánlattétel időpontjában az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása nincs, valamint nem áll csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt;
- g) a képviseletre jogosult cégszerű aláírással ellátott nyilatkozatát arról, hogy az általa képviselt szervezet az nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

(3) A bérbevételi ajánlat beérkezését követően az Önkormányzat a hirdetőtábláján, valamint a honlapján felhívást tesz közzé azzal, hogy a helyiséget bérbe venni kívánó más személy a felhívás közzétételét követő 20 napon belül, zárt borítékban tegye meg a helyiség bérletére vonatkozó ajánlatát.

(4) A helyiséget a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tevő részére lehet bérbe adni, az ajánlatról a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt. Amennyiben a nyertes ajánlattevő a bérleti szerződést nem köti meg, a bérleti szerződés a soron következő legjobb ajánlatot tevővel köthető meg.

68/B. §¹⁰⁵ Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat, vagy árverés csak üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert.

26. Helyiség bérbeadása pályázati eljárás útján

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

(2)¹⁰⁶ A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a kiíró, továbbá a pályázat lebonyolítójának megnevezését, elérhetőségeit;
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését;
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét;
- f) a pályázat bontásának helyét és idejét;

¹⁰⁵ Megalkotta a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.

¹⁰⁶ Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

- g) a pályázati biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a pályázati biztosíték összege nyertes pályázat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként – a három havi kaució részeként – beszámításra kerül;
- h) az adható legalacsonyabb ajánlatot;
- i) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- j) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját;
- k) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
- l) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
- m) a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket;
- n) a szerződéskötéssel és a birtokbaadással kapcsolatos rendelkezéseket.

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 cégbírói 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)¹⁰⁷ A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a kiíró, továbbá a pályázat lebonyolítójának megnevezését, elérhetőségeit;
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését;
- e) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- f) a licitálás/árverés helyét és idejét;
- g) a biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a biztosíték összege nyertes ajánlat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként – három havi kaució részeként – beszámításra kerül;
- h) az induló bérleti díjat;
- i) a licitlépcsőt;
- j) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;

¹⁰⁷ Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

k) a szerződéskötéssel és a birtokbaadással kapcsolatos rendelkezéseket.

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. §¹⁰⁸ (1) 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.

(2) Amennyiben a versenyeztetés során meghirdetett helyiségre a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszony állt fenn, akkor a pályázat elbírálását vagy az árverés lezárását követő 15 napon belül a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszonnyal rendelkező ajánlattevőt kell felhívni a bérleti szerződés nyertes ajánlattevő ajánlatában, továbbá a kiírásban foglaltak szerinti tartalommal történő megkötésére, amennyiben a kiírás erre lehetőséget ad, valamint az ajánlattevő a pályázatra, árverésre érvényes ajánlatot nyújtott be és ezen ajánlattevőnek az Önkormányzat felé lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti ajánlattevő a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, úgy a nyertest kell felhívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

75. § (1)¹⁰⁹ Amennyiben a versenyeztetés nyertese vagy a 74. § (2) bekezdése szerinti ajánlattevő a 74. §-ban megjelölt felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a szerződéskötéstől visszalép, vagy a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, úgy a második helyre rangsorolt 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)¹¹⁰ Ha a második helyre rangsorolt ajánlattevő sem köt bérleti szerződést, akkor a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt az új versenyeztetés kiírásáról vagy a helyiség más módon történő hasznosításáról.”

(3) A bérleti szerződés megkötését követő tizenöt napon belül a többi résztvevő által befizetett

¹⁰⁸ Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 41. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

¹⁰⁹ Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

¹¹⁰ Módosította a 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

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)¹¹¹ A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – e rendelet 66. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, valamint a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(3)¹¹² A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja.

(4)¹¹³ A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkor jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

(5)¹¹⁴ A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Gazdasági és Jogi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy

b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

(6)¹¹⁵ A jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető

¹¹¹ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

¹¹² Módosította a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.

¹¹³ Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

¹¹⁴ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 96. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

¹¹⁵ Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

bérleti szerződés.

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)¹¹⁶ 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 a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.

(4)¹¹⁷ A helyiségbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

31. Bérbeadás bérlőtársak részére

78. § (1)¹¹⁸ A helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony a Gazdasági és Jogi Bizottság döntésével 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;

¹¹⁶ Módosította a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

¹¹⁷ Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹¹⁸ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 97. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

- b) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt az albérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül elhagyja és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt,
- c) az albérlő 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 használathoz

80. § (1)¹¹⁹ A Gazdasági és Jogi Bizottság 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.

(5)¹²⁰ A helyiség bérleti jogának átruházása, valamint cseréje iránti kérelemről a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

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

¹¹⁹ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 98. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

¹²⁰ Módosította a 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 99. §-a, hatályos 2024. október 3-tól.

Másik helyiség bérbeadására és pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

83. § (1) Ha a bérelő 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 bérelő azt igényli;
- b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérelő 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 bérelő tevékenységének folytatására alkalmas.

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

84. § (1) Ha a bérelő 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.

NEGYPEDIK RÉSZ A LAKÁSOKRA ÉS HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

XXIV. Fejezet

A szerződéssel kapcsolatos egyéb rendelkezések

35. A szerződés megkötése

85. § (1)¹²¹ A lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni, csak a rendelet által bérbeadásra feljogosított döntése és hozzájárulása alapján lehet. A bérleti szerződés kizárólag írásban érvényes.

(2)¹²² A lakásbérleti szerződés megkötésével, meghosszabbításával és módosításával kapcsolatos feladatokat az (1) bekezdésben foglalt keretek között az ingatlankezelő látja el.

(3)¹²³ A helyiségbérleti szerződés megkötésével és ezen szerződések meghosszabbításával és módosításával kapcsolatos feladatokat az (1) bekezdésben foglalt keretek között a bérbeadó látja el.

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.

¹²¹ Módosította a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

¹²² Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2017. május 27-től.

¹²³ Megalkotta a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2017. május 27-től.

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 vezetékhálórendszer 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 szemet 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. §¹²⁴ Az, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni. A

¹²⁴ Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a szerződésben megállapított bérleti díj kétszeresére emelkedik.

91/A. §¹²⁵ A helyiség jogcím nélküli használója a jogcím nélküli használat kezdetétől helyiséghasználati díjat köteles fizetni, melynek összege a szerződés bármely okból történő megszűnését követő

- a) első két hónapban a bérleti díj összegének,
- b) a harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj négyszeresének,
- c) az ötödik hónaptól kezdődően a bérleti díj hatszorosának megfelelő összeg.

91/B. §¹²⁶ Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony hosszabbítása iránti kérelmét a megfelelő határidőben benyújtotta, de a kérelem elbírálására csak a szerződése lejártát követően kerül sor, a lakás- és helyiséghasználati díj az új bérleti szerződés megkötéséig a lakbérrel, illetve a helyiségbérleti díjjal megegyező összeg.

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 helyiségbérleti díjának megfelelő összegű tartozása van, kivéve, ha e rendelet alapján részletfizetésre engedélyt kapott.
- b) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek, illetve a helyiséget jogszerűen használó személyek a bérbeadóval vagy a lakókörnyezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, vagy
- c) a bérlő, 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 bérlő a bérleti szerződésben meghatározott, valamint őt terhelő karbantartási, felújítási kötelezettségét elmulasztotta.

(2) Amennyiben a bérlő 2 havi lakbérét elmulasztott megfizetni, köteles a bérbeadó erre figyelmeztetni és az (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményekre felhívni.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra kiterjed, s a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölni kell.

XXVI. Fejezet

Óvadék

93. § (1) Piaci bérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2)¹²⁷ Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér (helyiségbérleti díj) háromszorosának megfelelő összeg.

¹²⁵ Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

¹²⁶ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 22. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹²⁷ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

(3)¹²⁸ A bérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbér (helyiségbérleti díj) hátralék, külön szolgáltatási díjhátralék vagy közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás (helyiség) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. A bérbeadó felhívására a bérlő köteles az óvadék összegének kiegészítésére a lakbér (helyiségbérleti díj) emelkedését, illetve az óvadék összegének a bérleti szerződés fennállása alatti felhasználását követő 15 napon belül.

(4)¹²⁹ A (3) bekezdésben meghatározott díjhátralék és/vagy költségek hiányában a bérbeadó a lakás (helyiség) visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.”

XXVII. Fejezet

Lakás és helyiség átminősítése

94. §¹³⁰ Lakásnak helyiséggé, helyiségnek lakássá történő átminősítéséről, lakásnak lakással, helyiségnek helyiséggel, illetve ezek egymással történő egyesítéséről a Gazdasági és Jogi Bizottság 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.

(3) E rendeletnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet

¹²⁸ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹²⁹ Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

¹³⁰ Módosította a 20/2024. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 20. §-a, hatályos 2024. november 12-től.

módosításáról szóló 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Mód R.) 4. § (2) bekezdésével megállapított 9/A. § (7) bekezdését, a 10. § által megállapított 47. § (1) bekezdésében az árindexre vonatkozó rendelkezéseit és a 18. § által megállapított 77. § (4) bekezdését a Mód R. hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

Az egységes szerkezetű rendeletbe foglalás a módosításoknak megfelelően történt¹³¹:


dr. Solch Gellért
jegyző



Budapest, 2025. november 24.

¹³¹ Egységes szerkezetben a módosító 12/2017. (V.26.), 16/2017. (IX.28.), 20/2017. (XII.15.), 22/2017. (XII.15.), 18/2018. (XII.14.), 12/2019. (XI. 28.), 17/2019. (XII. 12.), 16/2019. (XII. 16.), 6/2021. (III. 8.), 21/2021. (X. 6.), 11/2022. (VI. 2.), 22/2022. (XI. 24.), 4/2023. (III. 3.), 33/2023. (XI. 16.), 37/2023. (XI. 21.), 11/2024. (V. 21.), 18/2024. (X. 3.), 20/2024. (XI. 11.), 26/2024. (XII. 12.), 18/2025. (VI. 27.), valamint 33/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendeletekkel.

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

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

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

4.) Duna part

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

2. melléklet a 2 /2017. (II.23.) önkormányzati rendelethez¹³²

¹³² Hatályon kívül helyezte a 26/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.