

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének

9/2015. (II. 16.)¹ önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról

a 13/2015. (III. 16.)², a 22/2015. (IV. 13.)³, a 34/2015. (VI. 15.)⁴, a 40/2015. (IX. 11.)⁵,
az 58/2015. (XI. 15.)⁶, a 7/2016. (I. 29.)⁷, a 26/2016. (VI. 21.)⁸ és a 35/2016. (IX. 26.)⁹

önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-6) bekezdésében, 35. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő

- a) lakásokra
- b) nem lakás céljára szolgáló helyiségekre
- c) bel- és külterületi telekingatlanokra

terjed ki.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő piacokon, vásárcsarnokban és üzletközpontokban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

II. Fejezet

Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) lakóterület: a lakóterület számításánál csak a lakás lakóhelyiségeit (lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, előtér) lehet figyelembe venni.

b) bérbeadó: Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

c)¹⁰

d) beköltözhető lakás: olyan rendeltetészerű használatra alkalmas, a kérelmező, a pályázó vagy a bérlő tulajdonában lévő lakóingatlan, amelyet harmadik személyt illető, a tulajdonos használati jogát – az idegenforgalmi, az üzleti vagy egyéb célra történő hasznosítás kivételével – korlátozó jog nem terhel

e) díjtartozás: lakbér, külön szolgáltatások díja, távhőszolgáltatás díja meg nem fizetéséből keletkező tartozás

f)¹ kézbesített irat: kézbesítettnek kell tekinteni az iratot postai tértivevényes kézbesítés esetén

¹ elfogadva: 2015. február 12. Hatályos: 2015. március 1-jétől.

² elfogadva: 2015. március 12. Hatályos: 2015. március 17-étől.

³ elfogadva: 2015. április 9. Hatályos: 2015. április 14-étől.

⁴ elfogadva: 2015. június 11. Hatályos: 2015. június 16-ától.

⁵ elfogadva: 2015. szeptember 10. Hatályos: 2015. október 1-jétől.

⁶ elfogadva: 2015. november 12. Hatályos: 2015. november 16-ától azzal, hogy rendelkezései a 2016. évre vonatkozó földhasználati díjak meghatározása esetében alkalmazhatók.

⁷ elfogadva: 2016. január 28. Hatályos: 2016. február 1-jétől.

⁸ elfogadva: 2016. június 17. Hatályos: 2016. július 1-jétől.

⁹ elfogadva: 2016. szeptember 23. Hatályos: 2016. szeptember 27-étől.

¹⁰ hatályon kívül helyezte: 26/2016. (VI. 21.) Ö. 41. § 1. pontja

- ha az iratot a címzett átvette, a tértivevényen feltüntetett időpontban,
 - ha a címzett vagy a meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, a postai kézbesítés megkísérlésének napján,
 - ha az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, - az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon.
- Ha az irat „elköltözött” vagy „címzett ismeretlen” jelezéssel érkezik vissza, az iratot hirdetményi úton kell kézbesíteni. Hirdetményi úton történő kézbesítés esetén az iratot a hirdetmény kifüggesztését követő tizenötödik napon kell kézbesítettnek tekinteni.

MÁSODIK RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

III. Fejezet

A bérbeadó és a bérbeadás jogcímei

1. A tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlásának átruházása

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások (a továbbiakban: önkormányzati lakás) feletti tulajdonosi jogok gyakorlására, kötelezettségek teljesítésére – átruházott hatáskörben – e rendeletben meghatározott esetekben

- a) az Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: ESZLB)
- b) a polgármester

jogosult.

(2) A bérbeadó helyett és nevében az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) – az önkormányzattal kötött szerződések keretei között – a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően köti meg a lakásbérleti jogviszony keletkezésével, fennállásával, módosításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos szerződéseket.

(3) A Képviselőtestület dönt a lakás lakásállományba való felvételéről, valamint a lakásállományból való törléséről.

(4)² A tulajdonosi jogkörben hozott döntés ellen fellebbezésnek helye nincs.

2. A bérbeadás jogcímei

4. § (1)³ Az önkormányzati lakásokat az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján,
- b) bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog,
- c) törvényben előírt vagy az önkormányzat által vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség,
- d) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
- e) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- f) lakáscsere,
- g) másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján,
- h) szociálpolitikai szempontok alapján,
- i) jogviszony ismételt biztosítása,
- j) bérlőtársítás,
- k) lakásbérleti jogviszony folytatása.

(2) A szerződésnek a bérbeadás (1) bekezdésben meghatározott jogcímét – az egyes jogcímeknél meghatározott konkrét esettípus megjelölésével – tartalmaznia kell.

5. § (1) A 4. § (1) bekezdésben meghatározott jogcímeken történő bérbeadás esetén – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – általános kizáró ok, ha a pályázónak, kérelmezőnek másik beköltözhető lakása van.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni, amennyiben a bérbeadásra megsemmisült lakás vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt lakáskiürítés miatt került sor, továbbá a kerületi önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogával rendelkező bérlő költségelví pályázaton történő részvétele esetén.

(3)¹ Nem nyílik meg, illetve nem gyakorolható az előbérleti jog, ha a jogosultnak – a kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogának kivételével – másik lakáson tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, másik önkormányzati lakáson bérleti joga áll fenn.

¹ beiktatta: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 1. §

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 1. §

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 2. §

3. Pályázat útján történő bérbeadás

6. § (1) Az évente megüresedő és bérbeadás útján újrahasznosítható lakások 70%-át kizárólag pályázati úton lehet bérbe adni.

(2) A pályázat típusa:

a) szociális alapú

b) költségelví

c) piaci alapú

(3) Az önkormányzat lakásfenntartási költségeinek mérséklése érdekében a pályázatra kiírt lakások minimum 50%-át felújítási vagy helyreállítási kötelezettséggel terheltlen lehet meghirdetni (a továbbiakban: költségelví pályázat) és bérbe adni.

(4) Évente egyszer piaci alapú pályázat is kiírható.

(5) A pályázaton meghirdetett lakások 50%-át fiatalok részére kell bérbe adni. A fiatalok részére történő bérbeadás esetén előnyt élveznek a fiatal házaspárok. A rendelet eltérő rendelkezése hiányában fiatal az, aki a pályázat benyújtásának időpontjában a 40. életévét nem töltötte be, valamint fiatal házaspár azok, ahol a pályázat benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 40. életévét².

7. § (1) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázaton (a továbbiakban: pályázat) azon természetes személy vehet részt:

a)³ akinek, illetve a vele együttköltöző személynek másik lakáson tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, – a kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogának kivételével – másik önkormányzati lakáson bérleti joga nem áll fenn;

b) akinek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása; nincs ellene folyamatban lakbér vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás, és az önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő egyéb tartozása nincs,

c) aki 5 éven belül nem költözött be önkényes módon az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba,

d)⁴ a pályázó, illetve a vele együttköltöző személyek közül legalább egy fő legalább 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel rendelkezik, mely jövedelem fedezi a lakásfenntartás várható költségeit,

e)⁵

f) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(2) A szociális alapú pályázaton való részvétel további feltétele, hogy a pályázónak, illetve a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladhatja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 300%-át, illetve nem rendelkeznek olyan vagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százszorosát, valamint, hogy a pályázó vállalja az előre fizető óra felszereléséről a közüzemi szolgáltatóval történő szerződéskötést. A szociális alapú pályázaton való részvétel további feltétele, hogy a pályázó, vagy két személy együttes pályázata esetén legalább az egyik pályázó Budapest III. kerületében lakcímmel rendelkezzen⁶.

(2a)⁷ Szociális alapú pályázat esetén az ESZLB a pályázatot kizárólag fiatal házaspár részére is kiírhatja az alábbi feltételekkel:

- a lakáspályázat benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 35. életévét

- pályázók vállalják havonta minimum 20 000 Ft megtakarítását lakás-előtakarékosság keretében a bérleti szerződés fennállásának időszaka alatt. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a pályázó lakás-előtakarékossági szerződést kössön, amelyet a szerződés aláírásakor köteles bemutatni. A megtakarítás teljesítését 3 havonta köteles igazolni a befizetési bizonylatok bemutatásával a Polgármesteri Hivatal Szociális Szolgáltató Főosztályánál (a továbbiakban: Főosztály). Amennyiben kötelezettségét elmulasztja, a Főosztály értesíti a Vagyonkezelőt, aki a bérleti szerződést felmondhatja.

(3) A költségelví pályázaton való részvétel további feltétele, hogy az (1) bekezdés feltételeinek megfelelő pályázó a lakás rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére

¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 3. §

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.9 Ör. 4. §

³ módosította: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 5. § 1. pontja

⁴ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 2. §

⁵ hatályon kívül helyezete: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 2. pontja

⁶ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 5. § (1) bekezdés

⁷ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 5. § (2) bekezdés

vállal kötelezettséget. Költségelví pályázat esetén a pályázó és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell érje legalább az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150%-át. A költségelví pályázaton való részvétel további feltétele, hogy pályázó vállalja a bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásának díját, valamint vállalja, hogy a szerződés megkötésekor két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizet¹.

(4) A kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező bérlő csak költségelví pályázaton indulhat. A költségelví pályázaton való részvételének további feltétele, hogy a bérlő vállalja korábbi lakásának rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadását a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül, valamint a pályázott lakás közüzemi költségeinek fizetését a bérleti szerződés megkötését követően

(5)² A piaci alapú pályázaton való részvétel feltételei:

- a pályázó és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell érje legalább az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 300%-át,
- pályázó ellen végrehajtási eljárás nincs folyamatban,
- a pályázó vállalja három havi lakbér összegének megfelelő óvadék és egy havi lakbér összegének megfelelő bánatpénz megfizetését.

(6)³ A piaci alapú pályázat során a pályázó a lakbér mértékére tesz ajánlatot. A kiindulási lakbér a 47/A. §-ban meghatározott piaci alapú lakbér mértéke. Az ajánlatok értékelése után az öt legmagasabb ajánlatot tevő licitálhat a végleges lakbér mértékére. A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb lakbér mértékére tesz ajánlatot.

(7) A piaci alapú pályázat során a 8. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

(8) A szociális alapú és a költségelví pályázattal kapcsolatos feladatokat a Főosztály⁴, a piaci alapú pályázattal kapcsolatos feladatokat a Vagyonkezelő látja el.

8. § (1) A pályázó – a (4) bekezdés kivételével – csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(2)⁵ A méltányolható lakásigény felső határa:

- a) 1 személy esetén 1 lakószoba,
- b) 2-3 személy esetén 2 lakószoba,
- c) 4-5 személy esetén 3 lakószoba,
- d) ha az együttköltöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(3) A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a bérlőn, illetve a leendő bérlőn túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(4) A méltányolható lakásigény felső határát meghaladó mértékű lakás bérbeadására – a leendő bérlő kérelmére – akkor kerülhet sor, ha az a bérlő vagy a vele együtt költöző személyek egészségi állapotára vagy egyéb méltányolható körülményeire tekintettel különösen indokolt.

9. § (1) A pályázat kiírásáról az ESZLB dönt.

(2)⁶ A pályázati kiírást 15 napra közzé kell tenni az önkormányzat, valamint a Vagyonkezelő honlapján. A pályázati kiírást meg kell jelentetni az Óbuda Újságban, továbbá ki kell függeszteni az önkormányzat, valamint a Vagyonkezelő ügyfélszolgálati irodáján.

(3) A pályázat benyújtásának időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a pályázat önkormányzat honlapján történő közzétételétől számított 15 nap rendelkezésre álljon.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatra kiírt lakás településen belüli elhelyezkedését⁷, sorszámát, szobaszámát, komfortfokozatát, alapterületét és egyéb jellemzőit,
- b) a lakásokra megállapított bérleti díj mértékét és a külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- c) a beköltözés várható időpontját,
- d) a bérbeadás időtartamát,
- e) a pályázat elbírálásának feltételeit,
- f) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját, helyét és határidejét,

¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 5. § (3) bekezdés

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 5. § (4) bekezdés

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 5. § (4) bekezdés

⁴ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 1. pontja

⁵ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 6. §

⁶ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 7. § (1) bekezdés

⁷ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 3. pontja

- g) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- h) költségelvű pályázat esetén a pályázó által vállalt munka befejezésének határidejét,
- i) a piaci alapú pályázat esetén a lakás alaprajzát, műszaki állapotörögztítő véleményt, a lakásról készült fényképet,
- j) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat
- k)¹ a bérleti szerződéseket közjegyzői okiratba kell foglalni

10. § (1) A pályázatot az erre a célra rendszeresített nyomtatványon (1. számú melléklet – szociális alapú pályázat, 2. számú melléklet – költségelvű pályázat, 3. számú melléklet – piaci alapú pályázat) kell benyújtani.

(2) A pályázathoz mellékelni kell:

a) a pályázó és a vele együttköltöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyára és lakcímére vonatkozó igazolásokat,

b) fiatal házastárs pályázata esetén házastársak részéről a házassági anyakönyvi kivonat másolatát, élettársak részéről az élettársi kapcsolatot igazoló dokumentum másolatát,

c) a jelen rendeletben és a pályázati kiírásban meghatározott egyéb okiratokat, igazolásokat és nyilatkozatokat.

(3) Az egy főre jutó nettó jövedelem megállapításánál az együtt költöző személyek valamennyi jövedelmét (munkajövedelem, társadalombiztosítási-, szociális ellátások stb.) figyelembe kell venni. A havi nettó jövedelem megállapításánál a pályázat beadását megelőző 6 havi nettó jövedelem átlagát kell igazolni. A társadalombiztosítási ellátások vonatkozásában a pályázat beadását megelőző egy hónapról szóló jövedelemigazolást, míg vállalkozók esetében az állami adóhatóság által kiadott igazolást kell benyújtani. Munkanélküliek esetében a Kormányhivatal² igazolását kell benyújtani ugyancsak a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapról. Munkaviszony igazolása munkáltatói igazolással lehetséges.

(4) A pályázatot a pályázati kiírásban megjelölt helyen kell benyújtani.

(5)³ Egy pályázó legfeljebb három lakásra nyújthat be érvényesen pályázatot.

11. § (1) A pályázatok elbírálásának szempontjait – e rendelet keretei között – az ESZLB határozza meg.

(2) A beérkezett pályázatok elbírálásra történő előkészítése érdekében a pályázók által közölt adatokat – a csatolt mellékletek, valamint saját nyilvántartásai alapján – a Főosztály, illetve a Vagyongkezelő ellenőrzi.

12. § Érvénytelen a pályázat, ha

a) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon nyújtották be,

b) hiányosan nyújtották be,

c) nem felel meg a rendeletben meghatározott feltételeknek.

13. § (1) A pályázatot az ESZLB a benyújtási határidőtől számított 60 napon belül bírálja el és kiválasztja a nyertes pályázót, valamint meghatározza a 2. és 3. helyezetteket is.

(2) Az ESZLB döntéséről a pályázókat a Főosztály írásban értesíti.

14. § (1)⁴ A szerződéskötés jogvesztő határideje a szerződéskötésről szóló értesítés kézhezvételét követő 60. nap.

(2)⁵ Ha a nyertes pályázó írásban lemond a bérleti jogviszony lehetőségéről vagy az értesítésben meghatározott határidőn belül a bérleti szerződést és a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül a szükséges közműszolgáltatókkal a szerződéseket nem köti meg vagy a (3) bekezdés szerinti kizáró ok fennállása esetén a sorrendben következő helyezettnek kell felajánlani a szerződés megkötésének lehetőségét.

(3)⁶ Amennyiben az ESZLB által kiválasztott nyertes pályázóval vagy helyezettel kapcsolatban a határozat meghozatalát követően a pályázati kiírásban szereplő valamely kizáró ok felmerül az ESZLB a soron következő ülésén dönt új helyezett kijelöléséről.

(4) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlővel kapcsolatosan a pályázati kiírásban szereplő kizáró ok az ESZLB tudomására jut, az ESZLB döntése alapján a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

4. Egyéb jogcímek alapján történő bérbeadás közös szabályai

¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 7. § (2) bekezdés

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 2. pontja

³ beiktatta: 34/2015. (VI. 15.) Ör. 1. §

⁴ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 8. §

⁵ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 8. §

⁶ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 8. §

15. § (1) Több önkormányzati lakás helyett egy önkormányzati lakás is bérbe adható.

(2) A kettő, vagy annál több szobás önkormányzati lakás helyett bérbe adható több önkormányzati lakás is. A bérbe adandó lakások szobaszámának összege nem haladhatja meg az előző lakás szobaszámát.

(3) A méltányolható lakásigény felső határára az egyéb jogcím alapján történő beadás esetén a 8. §-ban foglalt rendelkezést megfelelően alkalmazni kell.

(4) Lakás bérbeadására vonatkozó döntés esetén a jogosultnak a jogosultság megszerzésétől számított egy éven belül legfeljebb három lakás ajánlható fel, és ha a felajánlott lakás közül egyet sem fogad el, elveszíti jogosultságát.

(5)¹ A szerződéskötés jogvesztő határideje a szerződéskötésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 60. nap.

5. Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján

16. § (1) Ha a lakást megüresedését követően bérbe lehet adni, a Vagyonkezelő a bérlő kijelölésére, kiválasztására jogosultat felhívja, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles költségelven megállapított lakbérnek megfelelő összeget és a Vagyonkezelőnek számlázott közüzemi díjat, társasházi közös költséget megtéríteni.

(3) A megüresedett és újrahasznosítható lakás bérlőkijelölési jogát – a Vagyonkezelő előkészítése² és az ESZLB állásfoglalásának ismeretében – a Képviselőtestület térítés ellenében átadhatja jogi személyek részére. A bérlőkijelölési jog ellenértéke: az adott lakás beköltözhető forgalmi értékének 50-75%-a.

(4)³ Újonnan kérelmezett bérlőkijelölési jogról vagy meglévő bérlőkijelölési jog kérelemre történő áthelyezéséről, ismételt biztosításáról, a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról, és annak feltételeiről a Vagyonkezelő előkészítése és az ESZLB javaslata alapján a Képviselőtestület dönt.

(5)⁴ A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait, valamint a bérlőkijelölési jog pénzübeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történő biztosítását.

(6)⁵ A bérlőkijelölési jog áthelyezésére és az új lakás tekintetében a bérlőkijelölési jog biztosítására, áthelyezésére az alábbi feltételekkel kerülhet sor:

a) a bérlőkijelölő vállalja az új lakásra történő bérlőkijelölési megállapodás megkötését,

b) a bérlőkijelölési jog ellenértékeként a bérlőkijelölő megállapodásban az adott lakás beköltözhető forgalmi értéke 50-70%-ának megfizetését,

c) a kijelölt személy vállalja a közjegyzői okiratba foglalás díját.

(7)⁶ A kijelölt személlyel csak akkor köthető bérleti szerződés, ha a kijelölt személy

a) a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozatát, vagy már aláírt nyilatkozat esetében a bérlőkijelölésre jogosult általi fenntartásáról tett nyilatkozatát a Vagyonkezelőnek bemutatja,

b) vállalja a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását és annak díját,

c) vállalja a bérleti szerződésben a szolgálati jogviszonyának bárminemű okból történő megszűnése, illetve a bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakás elhagyását,

d) vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti és külön szolgáltatások díjának megfizetését,

e) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

(8)⁷ A korábbi bérleti jog bármely okból történő megszűnése esetén a bérlőkijelölőtől az új bérlőkijelölésre vonatkozó írásbeli nyilatkozatot be kell szerezni.

6. Bérbeadás elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján

17. § Törvényben előírt vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján lehet bérbe adni a lakást

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 3. §

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 3. pontja

³ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 9. §

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 9. §

⁵ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 9. §

⁶ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 9. §

⁷ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 9. §

- a) megsemmisült lakás vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt
- b) szociális intézményből kiköltöző személy részére
- c) bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére
- d) törvény hatálybalépését követően a bérlő halála után a lakásban visszamaradó jóhiszemű jogcím nélküli személy részére.

18. § (1) Ideiglenes jelleggel kell elhelyezni azt a bérlőt, használót, tulajdonost, akinek lakása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 23. § (4) bekezdésében előírt okok miatt válik lakhatatlanná, és a lakással rendelkező szerv vagy személy elhelyezéséről nem tud gondoskodni.

- (2) Az átmeneti lakások jegyzékét az ESZLB hagyja jóvá.
- (3) Az átmeneti lakások rendeltetésszerű használatának biztosítása a Vagyonkezelő feladata.
- (4) Az átmeneti lakások kizárólag a polgármester döntése alapján vehetők igénybe.

19. § Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára, az intézményből történő elbocsátását követő egy éven belül legalább egy szobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni az ESZLB döntése alapján.

20. § (1) Ha a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94.§ (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg, a bérleti szerződést a jogerős és végrehajtható határozat kézhezvételétől számított nyolc napon belül kell megkötni.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony hatósági határozat alapján szűnik meg, a volt bérlő részére ki kell jelölni, és bérbe kell adni az igényjogosultságának megfelelő lakást.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony hatósági határozat alapján szűnik meg, a volt bérlő részére az igényjogosultságánál nagyobb szobaszámú, komfortfokozatú lakás akkor adható bérbe, ha a volt bérlő vállalja a korábbi lakás és a bérbeadandó lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbség 50%-ának megfizetését az önkormányzat részére. Ezen összeg 50%-ára a Vagyonkezelő a polgármester jóváhagyásával legfeljebb 1 évi részletfizetést engedélyezhet.

(4) A Ltv. 76. §-a vagy a 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget az ESZLB határozata alapján kell teljesíteni.

(5) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló – önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó – kötelezettséget az ESZLB döntése alapján a jogosulttal való megállapodás alapján pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.

(6) A pénzbeli térítés számításánál a bérbe adandó lakás nagyságával és komfortfokozatával azonos önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

21. § (1) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli személynek, aki – a Ltv. hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállal, vagy

b) a bérlő halálát megelőző öt év óta a bérlő beleegyezésével és a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával állandó jelleggel a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek egyenesági rokona és a bérlő halála óta állandó jelleggel a lakásban lakik.

(2) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha

a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban,

b) a visszamaradt személy – kiskorú esetében szülője – rendelkezik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogával, vagy saját tulajdonú lakással, illetve lakás haszonélvezeti jogával.

(3) Az (1) bekezdés szerinti lakásba a jogosultnak az (5) bekezdésben meghatározott, a lakásigény mértékének megállapításánál figyelembe vett személyekkel együtt kell költöznie.

(4) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

(5) A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók.

(6) A bérlő halálát követően az elhelyezésre jogszerűen igényt tartó személy kérelmére az ESZLB dönthet a lakásbérleti jog folytatásának elismeréséről, amennyiben az elhelyezésre jogosult méltányolható lakásigényének mértékét az adott lakás paraméterei nem haladják meg.

(7) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakó személyeket 45 napos határidő megjelölésével a Vagyonkezelő felhívja, és amennyiben a határidő eredménytelenül telt el, intézkedik a kiürítési per megindításáról.

7. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok keretében

22. § Lakásgazdálkodási feladatok keretében az önkormányzati lakást az alábbi esetekben lehet bérbe adni:

- a) szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése,
- b) illetékességi területen lévő lakás tulajdonjogának megszerzésekor az eladó részére önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának biztosítása
- c) öröklési szerződés

23. § (1) Ha az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás tulajdonjogát megszerzi, úgy az eladóval kötött megállapodás alapján köteles az eladó részére másik, önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát biztosítani.

(2) Az eladónak lakástulajdonát per-, teher- és igénymentesen kell az önkormányzat rendelkezésére bocsátania. Több tulajdonos esetében valamennyi tulajdonosnak át kell ruháznia, az őt megillető tulajdoni hányadát, ugyanakkor mindannyian bérlőtársai lehetnek a felajánlott bérlakásnak.

24. § (1) A Vagyonkezelő a lakás tulajdonosának a lakás elidegenítésére vonatkozó írásban benyújtott szándéknyilatkozatát – javaslatával együtt – felterjeszti döntésre az ESZLB elé. Az eladónak szándéknyilatkozatához az alábbi okiratokat kell csatolni:

- a) a felajánlott lakás adatait (helyrajzi szám, cím, tulajdonos(ok)),
- b) a felajánlott lakás 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját,
- c) 3 hónapnál nem régebbi igazolást arról, hogy a lakása után nem áll fenn közüzemi költség, közös költség tartozása,
- d) igazolást a lakást esetlegesen terhelő terhekről és nyilatkozatot arról, hogy a lakás tehermentesítését az eladó – a szerződés megkötését megelőzően – a saját költségére vállalja,
- e) az esetleges haszonélvező nyilatkozatát arról, hogy haszonélvezeti jogáról a megkötésre kerülő szerződésben le fog mondani és a felajánlott lakásban bérlőtárs kíván-e lenni.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy az önkormányzat részére felajánlott lakás tekintetében létrejöjjön a lakástulajdon átruházásáról szóló szerződés.

(3) A lakás birtokba adására, illetve az önkormányzatra történő átruházására egy időben kerül sor. Amennyiben – a birtokba adásra meghatározott időpontig – az eladó nem teljesíti valamely kötelezettségét, úgy vele a már megkötött szerződést fel kell bontani, erre az esetre a szerződésben az önkormányzat részéről egyoldalúan gyakorolható elállási jogot kell kikötni.

(4) Az átruházni kívánt lakás forgalmi értéke és a felajánlott bérlakás bérleti joga közötti értékkülönbözlet összege nem haladhatja meg az átruházni kívánt lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-át.

25. § (1) Az Önkormányzat magántulajdonú (társasházi magánlakás, szövetkezeti magánlakás, családi ház) lakásokra, öröklési szerződést köthet, ha

- a) a lakásban a tulajdonos egyedül, vagy házastársával lakik,
- b) a lakás üzemeltetési költség hátraléka nem haladja meg a lakás beköltözhető forgalmi értékének a felét,
- c) a tulajdonos(ok) vállalja(k), hogy a lakásba – újabb házasságkötés esetén a házastársat kivéve - senkit nem fogad(nak) be.

(2) A tulajdonos(ok) tudomásul veszi(k), hogy az öröklési szerződéssel lekötött vagyonról sem élők között, sem halál esetére nem rendelkezhet(nek).

(3) Az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra az önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(4) Az öröklési szerződés megkötésével kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik.

(5) A szerződéskötésre vonatkozó ajánlatot a tulajdonos (tulajdonostársak) írásban, a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján nyújthatja (nyújthatják) be, a szükséges mellékletekkel ellátva.

(6) A szerződés megkötéséről a Polgármesteri Hivatal Jegyzői Titkárság Jogtanácsosi Irodájának előterjesztése alapján az ESZLB dönt.

(7) Az öröklési szerződés alapján nyújtható

a) 61-70 év közötti tulajdonos(ok) esetében a közös költség, víz-csatorna-, szemétszállítás díjának havi kiegyenlítése, egyedül maradt (özvegy, elvált) tulajdonos esetében a közös-költség, víz-csatorna-, szemétszállítás és elektromos díj havonta történő kiegyenlítése,

b) 71-80 év közötti tulajdonos(ok) esetében a közös-költség, víz-csatorna, szemétszállítás, elektromos és fűtődíj havonta történő kiegyenlítése, egyedül maradt (özvegy, elvált) tulajdonos esetében közös költség, víz-csatorna, szemétszállítás, elektromos, fűtés, és gázszolgáltatás, valamint kábelt tv. 1 programcsomag díjának havonta történő kiegyenlítése,

c) 81 évet betöltött tulajdonos(ok) esetében a lakás teljes üzemeltetési és fenntartási költsége (közös költség, víz-csatorna-, szemétszállítás, elektromos-, gázközmű-, fűtődíj, kábel tv.), valamint a 6 000 Ft-ot meg nem haladó telefonszámla kiegyenlítése.

(8) Az öröklési szerződésnek az (7) bekezdés a)-c) pontokban meghatározott szolgáltatások teljes körét tartalmaznia kell.

(9) Házastársak esetén az idősebb házastárs életkora alapján kell az ellenszolgáltatást nyújtani, amennyiben a házastársak életkora között 15 évnél kevesebb a korkülönbség.

(10) Házastárs halála esetén nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe az életben maradó tulajdonostárs.

(11) Újabb házasságkötés esetén a tulajdonossá vált önkormányzat a Ptk. 7:58. § (1) bekezdése alapján az özvegyi haszonélvezeti jogot biztosítja.

(12) Az öröklési szerződést kötő tulajdonos jogosultsága lakásfenntartási támogatás igénylésére fennmarad, a (7) bekezdés a) és b) pontja esetében, azonban az öröklési szerződés alapján, az önkormányzat által kiegyenlített számlák költségét nem lehet figyelembe venni a lakásfenntartási támogatás igénylése során.

(13) Az öröklési szerződés megkötését követő hónap 1. napjától a lakásra megállapított vételár havi törlesztő részletére a fizetési kötelezettség szünetel.

(14) Ha az öröklési szerződés – bármilyen okból – megszűnik, úgy az (13) bekezdés alapján elmaradt fizetési kötelezettség egy összegben esedékessé válik és a tulajdonos az önkormányzat részére köteles azt a szerződés megszűnését, vagy érvénytelenségét megállapító jogerős bírósági döntést követő 15 napon belül megfizetni.

(15) A hagyatéki eljárás befejezését követő 30 napon belül fel kell szólítani az örökgyógyó egyéb vagyontárgyait öröklő örökösöket, hogy a lakást az ingóságoktól ürítsék ki és a lakást bocsássák az önkormányzat rendelkezésére.

(16) A tulajdonos(ok) halálát követően a lakásban maradó olyan személy, aki nem a szerződés alanya és nem özvegyi jogon haszonélvező – ún. beköltöző személyek – jogcímnélküli lakáshasználónak minősülnek és velük szemben a lakás kiürítési pert haladéktalanul meg kell indítani.

(17) A lakásban jogcím nélkül lakókkal szemben a tulajdonos halálát követő hónap 1. napjától használati díjat kell megállapítani és annak behajtása iránt kell intézkedni.

(18) Az öröklési szerződéssel megüresedő lakás (tulajdon) értékesítése – az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését követően – a Vagyonkezelő feladatát képezi, az érvényben lévő vagyonrendelet szabályai szerint.

(19) Az öröklési szerződésekkel kapcsolatban felmerülő költségek finanszírozása a Képviselőtestület döntésének megfelelően a lakáseladásból befolyó bevételek terhére – kivéve Ltv. 62. §-a szerinti vételi jog alapján eladott lakásból származó bevételt -, annak meghatározott százalékáig történik.

8. Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

26. § Közérdekű feladatok megvalósítása érdekében lehet az önkormányzati lakást bérbe adni az alábbi esetekben:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) más önkormányzattal való megállapodás alapján.

27. § (1) Az önkormányzati lakást szolgálati jelleggel kell bérbe adni

- a) ha a Tv. hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősült,
- b) az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanban lévő gondnoki lakást.

(2)¹ A Tv. hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki önkormányzati fenntartású, működtetésű költségvetési szervvel vagy a Vagyonkezelővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

(3) Az önkormányzati tulajdonú épületben lévő gondnoki lakás annak adható bérbe, aki az adott ingatlan gondnoki feladatait ellátja.

(4) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak határozott időre, de legfeljebb a munkavégzésre irányuló jogviszony időtartamára adható bérbe.

(5) A (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő² rendelkezésére bocsátani. Ha a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt a Ltv. 75. §-ában foglaltaknak megfelelően; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakás a tulajdonában.

(6)³ A szolgálati lakások jegyzékét az ESZLB hagyja jóvá. Az ESZLB dönt a szolgálati lakás bérbeadásáról.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 10. § (1) bekezdés

² módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 10. § (2) bekezdés

- (7) Szolgálati jelleggel bérebe adott 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 önkormányzat költségvetési szervével, illetve intézményével munkaviszonyban áll, vagy azt létesít.
- (8)¹ A szolgálati lakás bérlője – családtagjaival együtt – a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.

9. Bérbeadás lakáscsere alapján

- 28. §** (1)² A lakáscsere jogcímen történő bérbeadásra a bérlő által kezdeményezett csere esetén kerülhet sor.
- (2) Nem III. kerületi lakás esetén belföldi jogsegély útján a Főosztály megkeresi az ingatlan fekvése szerinti társhatóságot környezettanulmány készítése céljából.

29. § (1) A bérlő által kezdeményezett lakáscseréhez való hozzájárulás vagy annak megtagadása – a Vagyonkezelő előterjesztése alapján – az ESZLB hatáskörébe tartozik.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag az ország területén lévő másik, önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalnál nyilvántartott magán tulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára cserélhető.

30. § (1) A csere jóváhagyásának feltétele, hogy a bérlőnek – beköltözhető lakása vonatkozásában – nem áll fenn lakbér, használati díj és külön szolgáltatások díj tartozása.

- (2) Nem lehet hozzájárulni a cserehez, ha
- a) a bérlő(k) a csere folytán nem szereznék meg a cserelakás tehermentes tulajdonjogát vagy bérleti jogát, vagy
 - b) a leendő bérlő bérleménye mellett még másik bérleménnyel, vagy másik lakás tulajdonjogával, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik,
 - c) ha a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésben foglalt eseteket,
 - d) a hozzájárulás nyilvánvalóan közérdeket, önkormányzati érdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértene,
 - e)³ ha a tulajdonjog bejegyzésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket.
- (3) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést a Ltv. 29. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kell megkötöni.

9/A.⁴ Másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján

30/A. §⁵ (1) Amennyiben a bérlő orvosilag bizonyított egészségi állapota vagy a lakás műszaki véleménnyel igazoltan egészségre ártalmas állapota szükségessé teszi, kérheti az általa bérelt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, hasonló alapterületű az egészségi állapotának megfelelő önkormányzati lakás biztosítását.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője, jogcím nélküli lakáshasználója az önkormányzati lakáson felhalmozott hátralék rendezése érdekében kisebb és alacsonyabb fenntartási költséggel bíró önkormányzati bérlakás bérlőjével közösen kérelmezheti a bérlemények cseréjét. A csere feltétele, hogy a kisebb lakás bérlője az ESZLB elvi döntéséről szóló kiértesítést követő 15 napon belül kifizeti a nagyobb lakáson fennálló hátralékot. Az ESZLB végleges hozzájárulását a teljes tartozásmentesség után adja meg.

(3) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó kiadásainak csökkentése érdekében kérheti az általa bérelt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakás biztosítását.

(4) Bérlő részére másik lakás önkormányzati érdek felmerülése esetében a Vagyonkezelő vagy az Önkormányzat kezdeményezésére biztosítható.

(5) A méltányossági szempontok alapján történő másik lakás biztosítása vagy megtagadása – a Vagyonkezelő előkészítése alapján – az ESZLB hatáskörébe tartozik.

¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 10. § (3) bekezdés

² módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 4. §

³ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 11. §

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 12. §

⁵ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 12. §

(6) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó az (1)-(3) bekezdésben foglaltaktól eltérő indokú kérelméhez nem lehet hozzájárulni.

10. Szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadás

31. § Szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadásra az alábbi esetekben kerülhet sor:

- a) krízishelyzet esetén
- b) a kerületi Családok Átmeneti Otthonából, kiléptető lakásból kikerülő családok részére
- c)¹ jogcím nélküli lakáshasználók részére méltányosságból
 - ca) díjhátralékosok
 - cb) ²egyéb okból jogcím nélkülivé válók (különösen a bérleti jogviszony folytatása vagy a bérleti jogviszony ismételt biztosítása esetén felmerülő rendkívüli méltánylást érdemlő élethelyzet)
- d) lakóingatlan kényszerértékesítése esetén

32. §³ A 31.§ a) pontja, valamint cb) pontja szerint történő pályázaton kívüli bérbeadásról – a Főosztály döntés-előkészítése, az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ (a továbbiakban: ÓCSTGYVK)⁴ javaslata és a polgármester előterjesztése alapján – az ESZLB dönt.

33. §⁵ (1) A kerületi Családok Átmeneti Otthonából, kiléptető lakásból kikerülő családok részére lakáshoz jutásuk elősegítése érdekében a megüresedő lakásállományból évente 6 db bérleményt kell biztosítani. A pályázaton kívüli bérbeadásról – az átmeneti gondozásban részesülő kérelme, az intézményvezető javaslata, a Főosztály előkészítése és a polgármester előterjesztése alapján – az ESZLB dönt. A kérelmezőnek, vagy a vele együttköltöző személyek közül legalább egy főnek legalább 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel kell rendelkezni, mely jövedelem fedezi a lakásfenntartás várható költségeit.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérleti jogviszony biztosításának további feltételei:

- kérelmező nyilatkozatában vállalja a bérleti szerződés időtartama alatt az ÓCSTGYVK családsegítőjével való együttműködést,

- vállalja havonta minimum 10 000 Ft megtakarítását lakás-előtakarékosság keretében a bérleti szerződés fennállásának időszaka alatt. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy kérelmező lakás-előtakarékossági szerződést kössön, amelyet a szerződés aláírásakor köteles bemutatni. A megtakarítás teljesítését 3 havonta köteles igazolni a befizetési bizonylatok bemutatásával a Főosztálynál. Amennyiben kötelezettségét elmulasztja, a Főosztály értesíti a Vagyonkezelőt, aki a bérleti szerződést felmondhatja.

(3) Kérelem alapján azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval – a nyugdíjasházi lakáshasználó kivételével –, akinek a bérleti jogviszonya díjhátralék miatt került felmondásra – a Vagyonkezelő előkészítése és az ESZLB döntése alapján – határozott idejű bérleti szerződés köthető, ha a lakbér- és külön szolgáltatások díj-tartozáson kívül a rendkívüli felmondásra okot adó egyéb körülmény (a továbbiakban: egyéb rendkívüli felmondási ok) nem áll fenn és

a) fennálló díjtartozását egy összegben kiegyenlítette vagy

b) fennálló díjtartozásának rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat teljesíti.

(4) Nyugdíjasházi lakáshasználó esetén – amennyiben a (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltaknak megfelelően – határozatlan idejű bérleti szerződés köthető, a 76. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű lakbérfizetési kötelezettséggel.

(5) A 31. § c) pontja szerinti méltányosságból történő bérleti jogviszony biztosítására kizárólag 1 alkalommal kerülhet sor.

34. § (1) A Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdésében megjelölt adós, zálogkötelezett ideiglenes lakhatási feltételeinek biztosítása érdekében krízislakás-keretet kell létrehozni. A krízislakás-keret címjegyzékét a Vagyonkezelő javaslata alapján az ESZLB hagyja jóvá.

(2) A krízislakás-keretből lakást az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet bérbe adni az (1) bekezdésben meghatározott természetes személy részére:

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 5. §

² módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 4. § 1. pontja

³ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 6. §

⁴ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 4. pontja

⁵ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 13. §

a) a kényszerértékesítéssel érintett lakóingatlan lakáscélú kölcsön fedezetül szolgált és megfelel a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 147. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott szempontoknak,

b) az adós, zálogkötelezett munkaviszonya vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonya a foglalkoztató érdekkörében felmerült okból 2008. szeptember 30-át követően szűnt meg vagy hitelt érdemlően igazolja, hogy a háztartás vagyoni, jövedelmi helyzete, illetőleg teherviselő képessége a megváltozott körülmények következtében nem tette lehetővé a lakáscélú kölcsön szerződés szerinti törlesztését.

(3) Krízislakás-keretből lakást pályázaton kívül, legfeljebb három év határozott időre lehet bérbe adni.

(4) A krízislakás lakbérét szociális helyzet alapján kell megállapítani.

(5) Ha a zálogjoggal terhelt lakóingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(6) A Vagyonkezelő az árverési, illetőleg pályázati hirdetmény kézhezvételét követően haladéktalanul írásban értesíti a természetes személyt a krízislakás bérbeadásának lehetőségéről és annak feltételeiről.

(7) Krízislakás bérbeadására irányuló kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon eredményes árverés esetén a Vht. 154/A. § (1) és (5) bekezdésében, valamint 204/G. § (1) bekezdésében meghatározott időponttól számított 15 napon belül lehet benyújtani.

(8) A kérelemhez mellékelni kell:

a) az adós, zálogkötelezett és vele egy háztartásban élő hozzátartozója (együtt költöző hozzátartozói) jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó igazolásokat és okiratokat,

b) a kényszerértékesítéssel érintett ingatlanra vonatkozó igazolásokat és okiratokat (különösen a lakáscélú kölcsönszerződést)

c) a kényszerértékesítés lefolytatásáról szóló okiratokat (különösen a Vht. 152. § (1) bekezdése szerinti árverési jegyzőkönyvet, a Vht. 171. §-a szerinti felosztási tervet)

(9) A krízislakás bérbeadásáról az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ Családsegítő Szolgálat – környezettanulmány készítését követően tett – véleményének figyelembevételével az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. előterjesztése alapján az ESZLB dönt.

(10) Az ESZLB döntését követően a Vagyonkezelő haladéktalanul intézkedik a bérleti szerződés megkötése érdekében.

(11) A határozott idejű bérleti jogviszony leteltét megelőző 60 napon belül meg kell vizsgálni a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyait, és amennyiben a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei fennállnak, akkor a bérlő kérelmére az ESZLB a bérleti jogviszony időtartamát további legfeljebb 3 évvel ismételtlen biztosíthatja¹.

IV. Fejezet

A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezések

11. A lakás használata

35. § (1) Lakást – a 36. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – csak lakás céljára lehet bérbe adni.

(2) Ha e rendelet hatálybalépésekor a lakás egészét más célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(3) A Ltv-nek és a rendeletnek a tulajdonosi hozzájárulásra és a bérbeadásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

36. § (1) A lakást a bérlő és a vele együttlakó személyek – a 36. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – csak lakás céljára használhatják.

(2) A lakásban vállalkozói tevékenység a Vagyonkezelő javaslata alapján a polgármester előzetes hozzájárulásával folytatható. Nem adható hozzájárulás olyan tevékenység végzéséhez, mely a lakóközösség nyugalma zavarná.

(3)² A lakásba gazdálkodó szervezet, civil szervezet vagy egyéni vállalkozás székhelye, telephelye vagy fiókhelye abban az esetben jelenthető be, ha a lakásban gyakorolt vállalkozói tevékenységet a polgármester előzetes hozzájárulásával végzik.

(4) A (2)-(3) bekezdés esetén a hozzájárulás megadásakor figyelemmel kell lenni a 43. § (2) bekezdésének rendelkezésére is.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 5. pontja

² módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 8. §

37. §¹ (1) A bérlő köteles a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően a szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni, és címét lakóhelyként vagy tartózkodási helyként a bérleti szerződés megkötésétől számított 60 napon belül bejelenteni.

(2) A bérlő köteles a Vagyonkezelő részére legalább 15 nappal a tervezett távollét kezdőnapja előtt írásban bejelenteni a lakásból történő két hónapot meghaladó távollét tényét és annak időtartamát. A távollét időtartama az egy évet nem haladhatja meg.

(3) A bérlő a lakás bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

38. § (1) A lakás rendeltetésszerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal a Vagyonkezelő ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és a lakás ellenőrzését tűrni. Indokolt panaszbejelentések esetén a Vagyonkezelő haladéktalanul helyszíni ellenőrzést tart, és megállapításait jegyzőkönyvben rögzíti.

(2) Az esedékes bérlményellenőrzés alkalmával az érintett bérlmény ajtajára kitűzött vagy postaládában elhelyezett értesítő útján kell felhívni a bérlőt, hogy a lakásba való bejutást biztosítsa.

(3) Két sikertelen ellenőrzés esetén, ha a bérlő az értesítések ellenére nem jelentkezett, a bérleti szerződés felmondható.

12. A bérbeadás időtartama

39. §² (1) A lakást – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – határozott időtartamra kell bérbe adni.

(2) A lakás határozatlan időre adható bérbe – az egyéb feltételek fennállása esetén – az alábbi esetekben:

a) az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési kötelezettség teljesítése, valamint cserelakás és másik lakás biztosítása méltányosságból jogcímen az eredeti szerződéssel megegyezően, feltéve, ha a csere időpontjában érvényessége fennáll.

b) a képviselőtestület egyedi döntése alapján.

(3) Határozott idejű bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartama – a (4)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével – legfeljebb öt év.

(4) Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérbeadás időtartama

a) a 31. § c) bekezdésében meghatározott esetben egy év,

b) lakóingatlan kényszerértékesítésével érintett személy részére történő bérbeadás esetén legfeljebb három év,

c) a 31. § b) pontja szerint biztosított bérleti jogviszony esetén legfeljebb 3 év.

d) helyreállítási kötelezettséggel terhelt, valamint térítés ellenében átadott bérlőkijelölési jog, továbbá költségelvű pályázat útján történő bérbeadás esetén legfeljebb tíz év,

(5) Költségelvű pályázat esetén a pályázat nyertesével kötendő bérleti szerződés időtartama a bérlő által a pályázatban vállalt felújítási munkák elvégzésének befejezésére a szerződésben meghatározott időpontig tart, mely időtartam a 90 napot nem haladhatja meg. Amennyiben a bérlő a pályázatban vállalt felújítási munkákat a szerződésben meghatározott időpontig elvégzi, a bérleti jogviszony a (4) bekezdés d) pontjában meghatározott időtartamig biztosítható. Amennyiben a nyertes pályázó 90 napon belül felújítási kötelezettségének önhibáján kívül, méltányolható okból nem tud eleget tenni, egy alkalommal, legfeljebb 60 napra kérheti a felújításra rendelkezésre álló határidő meghosszabbítását. A meghosszabbításról –a Főosztály előterjesztése alapján³ – az ESZLB dönt.

(6) Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti szerződés időtartama nem terjedhet túl a bérlőkijelölési jog megszűnésének időpontján. A bérlőkijelölési jog fennállása alatt a bérleti szerződés időtartamát a bérlőkijelölő határozza meg.

(7) A határozott idejű bérleti jogviszony, ha a bérbeadás minden feltétele továbbra is fennáll, továbbá a bérlőnek semmilyen tartozása nincs vagy díjhátralék fennállása esetén annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött a szolgáltatóval, legfeljebb 5 évre ismételtlen biztosítható.

(8) A bérlő a bérleti jogviszony ismételt biztosítására vonatkozó kérelmét az erre rendszeresített formanyomtatványon (4. számú melléklet) a szerződés lejártá előtt legalább 30, de legfeljebb 60 nappal korábban nyújthatja be⁴. Amennyiben a bérlő a megjelölt határidőig nem nyújtja be a bérleti jogviszony ismételt biztosítására irányuló kérelmét, a mulasztást a bérleti szerződés lejártá napjáig pótolhatja, azonban a kérelem benyújtásával egyidejűleg köteles okiratokkal igazolni, hogy önhibáján kívül esett késedelembe.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 14. §

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 15. §

³ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (1) bekezdés

⁴ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (2) bekezdés

(9) A Vagyonkezelő a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésének esedékessé válásáról a megszűnést megelőző 90 nappal a bérlőt értesíti és tájékoztatja a bérleti jogviszony ismételt biztosításával kapcsolatos előírásokról és a bérlő ezzel kapcsolatos kötelezettségéről.

(10) A bérleti jogviszony ismételt biztosításáról – a Főosztály előterjesztése alapján – a polgármester dönt.

(11) A 7. § (2a) bekezdés alapján elnyert bérleti jogviszony ismételten nem biztosítható.

13. Bérbeadás bérlőtársak részére

40. § (1) A bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést meg kell kötni.

(2) Az (1) bekezdést kell alkalmazni

a) bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársak, vagy

b) az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába felvett élettársak esetén.

41. § (1) A 40. § (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlőtársi szerződés az alábbi feltételek együttes fennállása esetén köthető meg:

a) a bérlővel együtt lakó személy a 40. § (2) bekezdésben meghatározott esetben a lakásban a bérlővel legalább öt év óta megszakítás nélkül együtt lakik,

b) a bérlővel együtt lakó személy nem rendelkezik másik, beköltözhető lakással,

c) a lakásban lakó személyekre személyenként legalább 6 m² lakóterület jut.

(2) A lakás bérlőtársak részére történő bérbeadásáról a Vagyonkezelő javaslata alapján az ESZLB dönt.

(3)¹ A Főosztály a Vagyonkezelő kezdeményezésére rendkívüli felülvizsgálatot indít a lakbér mértékének megállapítása érdekében, amennyiben az ESZLB a bérlő bérlőtársítási kérelméhez hozzájárult. A felülvizsgálatot az 56. § és 56/A. § alapján kell lefolytatni.

14. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

42. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével összefüggő költségek – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a bérlőt terhelik.

(2) Költségelven és a piaci alapon megállapított lakbér esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek pótlásával és cseréjével összefüggő költségek viselésére a bérbeadó köteles.

15. A lakbér és a külön szolgáltatások díja

43. § (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás bérlője a lakás használatáért lakbért és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni.

(2)² A lakbér kétszeresét kell megállapítani akkor, ha a lakást vagy egy részét albérletbe adják. A magasabb bérleti díj megállapításánál az albérletbe adott lakrészek alapterületére jutó bérleti díj arányos részét kell figyelembe venni. Az egyedi lakbéremelést minden lakbéremeléskor aktualizálni kell.

44. §³ (1) Külön szolgáltatásnak minősül:

a) víz- és csatornahasználat,

b) szemétszállítás

c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és/vagy meleg vízszolgáltatás

d) kéményellenőrzés megrendelés szolgáltatási-és kiszállási díja

e) közös víz.

(2) A víz- és csatornahasználati díj – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére térítendő.

(3) A bérlő vagy a használó köteles viselni a vízmérő beépítésének, hitelesítésének költségét, valamint a vízmérők hitelesítésének elmaradása esetén a közös költség és az emelt összegű közös költség különbözetét.

(4) A szociális alapon, valamint a költségelven megállapított lakbérfizetés esetén a közös költség a bérbeadót terheli. Piaci alapon történő bérbeadás esetén a közös költség felújítási alapot meghaladó része a bérlőt terheli.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 16. §

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 17. §

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 18. §

(5) Abban az esetben, ha a társasházban, az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban vagy egyéb társasházzá nem alakított házban nincs átalánydíj megállapítva, az alábbi alapdíjak figyelembe vételével átalánydíj kerül megállapításra és a bérlő részére kiszámlázásra:

Közös víz: 300 Ft/lakás,

Víz- és csatorna: 250 Ft/m²,

Szemétszállítás: 40 Ft/m².

(6) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg, lakbér jellegű kötelezettségként kell teljesíteni.

45. § (1) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(2) A bérlő köteles minden év május¹ 31-éig a közüzemi költségek befizetését igazolni nullás igazolással vagy az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés szerinti szolgáltatás díját a szolgáltató részére nem, vagy késedelmesen egyenlíti ki és a közüzemi szolgáltató a bérlő nemfizetése miatt a bérbeadót szólítja fel fizetése, a bérleti jogviszony felmondható és a bérlő helyett megfizetett közüzemi díj és járulékai a bérlőre áthárítható.

(4)² Amennyiben a bérlő a közmű- vagy közszolgáltató részére nem biztosítja az előre bejelentett időpontban az ellenőrzés elvégzésének lehetőségét, úgy az abból eredő költségek, bírságok és egyéb ellenőrzési díjak bérlő felé áthárításra kerülnek.

16. A lakbér mértékének meghatározása

46. § A lakás havonta fizetendő lakbérét a lakás vakolt falsíkokkal határolt teljes alapterületének és az esetleges növelő-csökkentő tényezők figyelembevételével meghatározott, 1 négyzetméterre jutó lakbér mértékének szorzata határozza meg.

47. §³ (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét költségelven kell megállapítani.

(2) Szociális alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét

a) szociális alapú pályázat,

b) amennyiben az elcsesélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is szociális alapon került megállapításra lakáscsere útján történő bérbeadás,

c) amennyiben a szerződés lejártát megelőző szociális rászorultság felülvizsgálata során a bérlő rászorultsága megállapításra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás,

d) az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ által kiléptető lakásként működtetett önkormányzati bérlakások bérbeadása esetén.

(3) A kérelmező jövedelmi helyzetének figyelembe vételével szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérét a 31. § a) és b) pontja alapján történő bérbeadás esetén.

(4) Legalább a piaci alapú lakbér mértékén kell a lakbért megállapítani piaci alapú pályázat esetén.

47/A. §⁴ A piaci alapú alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér Ft/m ² /hó
Összkomfortos	1.017,-
Komfortos	932,-
Félkomfortos	599,-
Komfort nélküli	417,-

48. §⁵ A költségelvű alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér Ft/m ² /hó
----------------	------------------------------

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 6. pontja

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 19. §

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 20. §

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 21. §

⁵ módosította: 7/2016. (I. 29.) Ör. 1. § Hatályos: 2016. február 1-jétől.

Összkomfortos	678,-
Komfortos	621,-
Félkomfortos	399,-
Komfort nélküli	278,-

49. § (1) Szociális alapú lakbér esetén a komfortfokozat alapján eltérő lakbérmértéket úgy kell meghatározni, hogy a növelő-csökkentő tényezőkkel nem rendelkező komfortos lakás lakbéréhez képest a növelő-csökkentő tényezőkkel ugyancsak nem rendelkező

- a) összkomfortos lakás esetén a lakbér mértéke attól legfeljebb 25%-kal térhet el,
- b) félkomfortos lakás esetén a lakbér mértéke annak legfeljebb 65%-a,
- c) komfort nélküli lakás esetén a lakbér mértéke annak legfeljebb 50%-a,
- d) szükséglakás esetén a lakbér mértéke annak legfeljebb 40%-a lehet.

(2)¹ Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a szociális alapú alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér Ft/m ² /hó
Összkomfortos	423,-
Komfortos	404,-
Félkomfortos	262,-
Komfort nélküli	200,-
Szükséglakás	174,-

17. Növelő-csökkentő tényezők

50. § (1) A lakbér² konkrét összegének meghatározásánál figyelembe kell venni az alábbi növelő tényezőket:

a) a lakbér mértékét a lakás kerületen belüli fekvése alapján 15%-kal növelni kell Római fürdő teljes területén (Monostori út – Szentendrei út – Czetz J. u. – Attila u. – Kalászi u. – Királyok útja – Pünkösdfürdő u. – Duna által bezárt terület) és a Szépvölgyi út – Virág B. u. – Bécsi út – Testvérhegyi út – Harsány lejtő – Erdőalja út – kerület határ által határolt területen.

b) további 10%-kal emelt lakbért kell megállapítani az egy és kétlakásos ingatlanok esetében, ha a lakáshoz udvar vagy kertterület tartozik.

(2)³

18. A lakbér és egyéb díjak változása

51. § (1)⁴ Amennyiben a bérbeadásból származó bevételek nem fedezik a bérbeadói kötelezettségek teljesítésének, a lakóépület üzemeltetésének, fenntartásának költségeit, az alaplakbér évente legfeljebb egyszer, mértéke maximum 150%-kal növelhető. A 41. § (3) bekezdésében, valamint az 56. § (1) bekezdésében meghatározott felülvizsgálat nem minősül e bekezdés szerinti felülvizsgálatnak.

(2) A külön szolgáltatások díjának emelkedése esetén az emelt díjat az emelés időpontjától és mértékével kell a bérlőkre áthárítani.

(3) Ha a bérlő a lakást tulajdonosi hozzájárulással úgy alakítja át, újítja fel, hogy csökkenő (mérséklő) tényezőt szüntet meg, vagy komfortfokozatot növel és a költségei nem térülnek vissza, lakbére nem változtatható ezen a címen bérleti jogviszonyának fennállása alatt. A külön szolgáltatások díjait (pl. víz-csatornahasználat) azonban ez esetben is a tényleges komfortfokozat szerint kell megállapítani.

(4)⁵ A költségelven meghatározott lakbérű lakások lakbérének mértékét minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

52. § (1) A lakbér módosításáról szóló rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül a bérlőt bizonyítható módon írásban értesíteni kell az új lakbér összegéről, a fizetési kötelezettség kezdetéről és közölni kell vele azokat a tényezőket, amelyek alapján a lakbér megállapításra került.

(2) Amennyiben a bérközlésre jelen rendelet előírásaival ellentétesen került sor, 15 napon belül gondoskodni kell a módosított bérközlés elkészítéséről és a bérlő értesítéséről.

¹ módosította: 7/2016. (I. 29.) Ör. 2. § Hatályos: 2016. február 1-jétől.

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 7. pontja

³ hatályon kívül helyezte: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 3. pontja

⁴ kiegészítette: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 11. §

⁵ a bekezdés utolsó mondatát hatályon kívül helyezte: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 4. pontja

19. Szociális helyzet alapján lakbércsökkentésre való jogosultság általános szabályai

53. § (1)¹ Amennyiben az önkormányzati lakás költségelví lakbért fizető bérlője a külön önkormányzati rendeletben meghatározott óbudai lakhatási támogatás jogosultsági feltételeinek megfelel, lakbércsökkentésre jogosult és számára a lakbér mértékét szociális alapon kell megállapítani.

(2) A lakbércsökkentés iránti kérelmet személyesen a Főosztály Ügyfélszolgálati Irodáján vagy postai úton lehet benyújtani erre a célra rendszeresített formanyomtatványon (5. számú melléklet), az abban felsorolt igazolások csatolásával. A lakbércsökkentés iránti kérelmek benyújtása folyamatos.

(3) A lakbércsökkentésre való jogosultságról I. fokon – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – a polgármester dönt.

(4)² A lakbércsökkentés a kérelem benyújtását követő hónap első napjától 12 hónapra állapítható meg.

(5) Az itt nem szabályozott eljárási kérdésekben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a szociális igazgatásról és egyes szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(6)³ Ha a bérlő határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkezik és a jogviszony a jogosultság időszakában lejár, lakbércsökkentésre a jogviszony utolsó napjáig jogosult.

(7)⁴ Amennyiben a bérlő lakbércsökkentésre való jogosultsága megszűnik, a lakbér mértékét ismét költségelven kell megállapítani.

20. ⁵ Méltányos lakbércsökkentés

54. § (1)⁶

(2) Amennyiben a költségelví lakbér az 56. § (1) bekezdése alapján került megállapításra és ez a költségnövekedés a bérlő számára rendkívüli élethelyzetet idéz elő, a polgármester – szükség esetén az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekevédelmi Központ által készített környezettanulmány figyelembevételével - az Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság javaslata alapján méltányossági jogkörben a kérelmező részére a lakbér mértékét egy év időtartamra szociális helyzet alapján állapíthatja meg a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától, de legkorábban a költségelví lakbér megállapításának kezdő napjától. Rendkívüli élethelyzet különösen: a bérlő vagy a vele jogszerűen egy háztartásban együtt lakó egyéb személy egészségi állapotával összefüggő kiadásai a megélhetését veszélyeztetik.

(3)⁷ Ha a (2) bekezdés szerinti méltányossági kérelem az 53. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, a kérelmet az 53. § (1) bekezdés alapján kell elbírálni.

(4) A (2) bekezdés szerinti méltányossági kérelmet a költségelví lakbér megállapításáról rendelkező határozat kézhezvételének napjától számított két hónapon belül lehet benyújtani.

(5)⁸ Amennyiben a bérlő méltányossági⁹ lakbércsökkentésre való jogosultsága megszűnik, a lakbér mértékét ismét költségelven kell megállapítani.

(6)¹⁰

21. ¹¹ Lakbér mérséklésre való jogosultság szabályai

55. §¹² (1) Amennyiben a piaci alapú lakbért fizető bérlő háztartásában az egy főre eső jövedelem az 56/A. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelemhatárt nem éri el, továbbá az Sztv. 4. § (1) bekezdésében meghatározott vagyonnal nem rendelkezik, lakbér mérséklésre jogosult és számára a lakbér mértékét költségelven kell megállapítani.

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 12. § (1) bekezdés

² módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 12. § (2) bekezdés

³ beiktatta: 13/2015. (III. 16.) Ör. 3. §

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 22. §

⁵ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 23. §

⁶ hatályon kívül helyezte: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 21. § 1. pontja

⁷ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 13. § (1) bekezdés

⁸ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 13. § (2) bekezdés

⁹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 8. pontja

¹⁰ hatályon kívül helyezte: 13/2015. (III. 16.) Ör. 7. § (2) bekezdés

¹¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 24. §

¹² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 24. §

(2) A lakbértérséklés iránti kérelmet személyesen a Főosztály Ügyfélszolgálati Irodáján vagy postai úton lehet benyújtani erre a célra rendszeresített formanyomtatványon (5. számú melléklet), az abban felsorolt igazolások csatolásával. A lakbértérséklés iránti kérelmek benyújtása folyamatos.

(3) A lakbértérséklésre való jogosultságról I. fokon – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – a polgármester dönt.

(4) A lakbértérséklésre a kérelem benyújtását követő hónap első napjától 12 hónapra állapítható meg.

(5) Az itt nem szabályozott eljárási kérdésekben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a szociális igazgatásról és egyes szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(6) Ha a bérlő határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkezik és a jogviszony a jogosultság időszakában lejár, lakbértérséklésre a jogviszony utolsó napjáig jogosult.

(7) Amennyiben a bérlő lakbértérséklésre való jogosultsága megszűnik, a lakbér mértékét ismét piaci alapon kell megállapítani.

22. Lakbér mértéknek¹ felülvizsgálata

56. § (1)² A szociális helyzet alapján határozatlan időre vagy egy évnél hosszabb időre kötött bérleti jogviszonyok esetén a szociális rászorultságot a Vagyonkezelő által megküldött adatok alapján évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálati eljárás során a bérlő kérheti további 1 év időtartamra a szociális helyzet alapján megállapított lakbért a 6. számú mellékletben szereplő kérelem benyújtásával.

(2)³

(3)⁴ A Főosztály a felülvizsgálattal érintett bérlőket értesíti a felülvizsgálatról. Az értesítő tartalmazza: a felülvizsgálat indokát, célját, a kérelem benyújtásának határidejét, ⁵valamint egyéb, a kérelem kitöltésére és benyújtására vonatkozó információkat.

(4)⁶ Az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony esetén – a döntés jogerőre emelkedését követő hónap első napjától – költségelven kell meghatározni a lakbért, ha

a) a bérlő a jogosultság felülvizsgálatát nem kérte vagy

b) a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek az (5) bekezdésben meghatározott jövedelmi és vagyoni viszonyoknak nem felelnek meg.

(4a)⁷ Az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony esetén – a döntés jogerőre emelkedését követő hónap első napjától – piaci alapon kell meghatározni a lakbért, ha a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme meghaladja az 56/A. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott mértéket.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony esetén továbbra is szociális alapon kell megállapítani a lakbért, ha

a)⁸ a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének:

aa) nem egyedül élő esetén a 300%-át,

ab) egyedül élő esetén a 350%-át,

ac) egyedül élő nyugdíjas esetén a 380%-át, és

b) a bérlő, vagy a háztartásában élő egyéb személy vagyonnal nem rendelkezik.

(6)⁹ A jövedelemre¹⁰ és a vagyonra vonatkozó fogalmak alatt a Sztv. 4. § (1) bekezdésében meghatározott fogalmakat kell érteni. A jövedelem megállapítása során a Sztv. 10. § (2) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelmét kell figyelembe venni.

(7)¹¹

(8) Az (1) bekezdésben meghatározott felülvizsgálattal összefüggő döntések meghozatalára – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – I. fokon a polgármester jogosult.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 9. pontja

² módosította: 13/2015. (III. 16.) Ör. 4. §

³ hatályon kívül helyezte: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 5. pontja

⁴ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 21. § 6. pontja

⁵ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 6. pontja

⁶ módosította: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 1. §

⁷ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 25. §

⁸ módosította: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 5. § 2. pontja

⁹ módosította: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 5. § 3. pontja

¹⁰ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 41. § 7. pontja

¹¹ hatályon kívül helyezte: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 21. § 7. pontja

(9) Az itt nem szabályozott eljárási kérdésekben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a szociális igazgatásról és egyes szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(10)¹ A Főosztály a felülvizsgálati határozat 1 példányát a jogerőre emelkedést követően megküldi a Vagyonkezelő részére.

56/A. §² (1³) A költségelven megállapított határozatlan időre vagy egy évnél hosszabb időre kötött bérleti jogviszonyok – kivéve a költségelví, felújítási kötelezettséggel terhelt lakásokra kiírt pályázat útján biztosított bérleti jogviszonyok, valamint a felülvizsgálat megindításának időpontjában lakbér csökkenésre jogosult bérlők – esetén a háztartás jövedelmi és vagyoni helyzetét a Vagyonkezelő által megküldött adatok alapján évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálati eljárás során a bérlő kérheti további 1 év időtartamra a költségelven megállapított lakbért a 6. számú mellékletben szereplő kérelem benyújtásával.

(2) A Főosztály a felülvizsgálattal érintett bérlőket értesíti a felülvizsgálatról. Az értesítő tartalmazza: a felülvizsgálat indokát, célját, a kérelem benyújtásának határidejét, valamint egyéb, a kérelem kitöltésére és benyújtására vonatkozó információkat.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony esetén – a döntés jogerőre emelkedését követő hónap első napjától – piaci alapon kell meghatározni a lakbért, ha

a) a bérlő a jogosultság felülvizsgálatát nem kérte vagy

b) a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek a (4) bekezdésben meghatározott jövedelmi és vagyoni viszonyoknak nem felelnek meg.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony esetén továbbra is költségelven kell megállapítani a lakbért, ha

a) a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének

aa) nem egyedül élő esetén a 570 %-át

ab) egyedül élő esetén az 670%-át,

ac) egyedül élő nyugdíjas esetén az 710%-át,

b) a bérlő, vagy a háztartásában élő egyéb személy vagyonnal nem rendelkezik.

(5) A jövedelemre és a vagyonra vonatkozó fogalmak alatt a Sztv. 4. § (1) bekezdésében meghatározott fogalmakat kell érteni azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan esetében nem számít vagyonnak az 1/2-ed vagy azt meg nem haladó tulajdoni hányad, illetve ingó esetén a vagyon értéke nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének százszorosát. A jövedelem megállapítása során a Sztv. 10. § (2) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelmét kell figyelembe venni.

(6) Az (1) bekezdésben meghatározott felülvizsgálattal összefüggő döntések meghozatalára – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – I. fokon a polgármester jogosult.

(7) Az itt nem szabályozott eljárási kérdésekben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a szociális igazgatásról és egyes szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(8) A Főosztály a felülvizsgálati határozat 1 példányát a jogerőre emelkedést követően megküldi a Vagyonkezelő részére.

23. Díjhátralék

57. § (1) Amennyiben a bérlőnek egy hónapos bérleti díj, külön szolgáltatások díj⁴ (továbbiakban együtt: díjhátralék) van, a bérlő részére a tartozás fennállásáról értesítőt kell küldeni, amelyben tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról.

(2) Két hónapos díjhátralék esetén a bérlőt fel kell szólítani a tartozás rendezésére és tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról. Az értesítés tényéről az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekevédelmi Központot tájékoztatni kell.

(3) A (2) bekezdés szerinti felszólítás eredménytelensége esetén – kivéve, ha a bérlő az adósságkezelési tanácsadást folytató szervezettel a kapcsolatfelvételtől és az együttműködésről szóló elvi megállapodást megkötötte és azt a bérbeadó rendelkezésére bocsátotta, vagy ha a bérbeadóval részletfizetésre vonatkozó megállapodást kötött és a részletek fizetését határidőben teljesíti – a bérleti jogviszonyt fel kell mondani. A

¹ elfogadva: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 14. §

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 26. §

³ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (3) bekezdés

⁴ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 10. pontja

felmondás tényéről az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központot és a Főosztályt tájékoztatni kell.

58. § A díjtartozást felhalmozó bérlő¹ vagy a jogcím nélküli lakáshasználó részére, akinek bérleti jogviszonya díjtartozás miatt került felmondásra (a továbbiakban: hátralékos) díjhátralékának rendezésére az alábbi lehetőségek biztosítottak:

- a) díjtartozás egyösszegű rendezése
- b) részletfizetési kedvezmény
- c) díjhátralék részben vagy egészben történő elengedése

59. §² A hátralékosal bérleti szerződés köthető a 33. § (3) bekezdése alapján.

60. § (1) Egy havi bérleti díj egyösszegű megfizetése esetén – az ÓCSTGYVK³ a részletfizetés futamidejét is tartalmazó javaslata alapján, a polgármester jóváhagyásával – a Vagyonkezelő a hátralékosal részletfizetési megállapodást köthet.

(2) A hátralékos⁴ részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.

(3) A részletfizetési kedvezmény az adott díjhátralék vonatkozásában csak egy alkalommal biztosítható.

(4) A részletfizetési megállapodást a megállapodás megkötésére felhívó levél kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni. Amennyiben a hátralékos a felhívó levelet átvette és a részletfizetési megállapodást az határidőben nem írja alá – kivéve, ha a mulasztást alapos indokkal kimentette –, a részletfizetés lehetőségét elveszíti.

(5) A polgármester – az ÓCSTGYVK⁵ javaslata alapján –

a) lakhatást vagy a létfenntartást súlyosan veszélyeztető rendkívüli méltánylást igénylő esetben az egyösszegű befizetés (1) bekezdésben meghatározott mértékét csökkentheti,

b) a hátralékos⁶ írásbeli kérelmére körülményeinek változása miatt a részletfizetés futamidejének módosítását engedélyezheti,

c) a hátralékos⁷ írásbeli kérelmére a részletfizetési időszak alatt egy alkalommal a törlesztő részletek teljesítésére három hónapos haladékot biztosíthat.

(6) Amennyiben a hátralékos⁸ a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyre a díjhátralékost fel kell hívni. Ha a díjhátralékos a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződése felmondható.

61. §⁹ A hátralékos díjtartozásának részben vagy teljes egészében történő elengedéséről – az ÓCSTGYVK környezetanulmánya és véleményezése, a Főosztály döntés előkészítése, valamint az ESZLB javaslata alapján – a Képviselőtestület dönt.

24. Bérbeadói hozzájárulás

62. §¹⁰ (1) A bérbeadó hozzájárulását kell beszerezni

- a) az önkormányzati lakásba való befogadáshoz
- b) tartási szerződéshez
- c) önkormányzati lakás albérletbe adásához
- d) az önkormányzati lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez
- e) kábelszolgáltatás igénybevételéhez
- f)¹¹ lakások műszaki összecsatolásához

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 11. pontja

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 27. §

³ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 12. pontja

⁴ módosította: 26/2016. (VI. 1.) Ör. 40. § 13. pontja

⁵ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 12. pontja

⁶ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 14. pontja

⁷ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 14. pontja

⁸ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 14. pontja

⁹ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (4) bekezdés

¹⁰ módosította: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 2. §

¹¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 28. § (1) bekezdés

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a Főosztály, az (1) bekezdés b)-e) pontjában meghatározott esetekben a Vagyonkezelő látja el a döntés-előkészítéssel és végrehajtással kapcsolatos feladatokat.

(3)¹ A hozzájárulás a bérleti jogviszony időtartamára szól.

63. § (1)² A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatja be házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét), befogadott gyermekének a gyermekét és szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét). A bérlakásban élő személyekről a Vagyonkezelő nyilvántartást vezet. A Bérlő köteles ezen személyek befogadásáról a Főosztályon bejelentést tenni, továbbá hozzájárulást kérni (a 10. számú melléklet benyújtásával) a lakcím létesítéséhez. A hozzájárulásról a polgármester dönt.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően a bérlő egyéb személyeket a Főosztály előkészítése alapján a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a lakásban lakó személyekre a befogadás után személyenként legalább 6 m² lakóterület jut. Az így befogadott személy tartózkodási helyet létesíthet. A hozzájárulás és tartózkodási hely létesítése iránti kérelem erre a célra rendszeresített formanyomtatványon (7. számú melléklet) nyújtható be.

(2a)³ Abban az esetben, ha a lakásbérleti szerződést közjegyzői nyilatkozatba foglalták, a bérbeadó lakcím bejelentéshez való hozzájárulásának feltétele, hogy a bérleménybe bejelentkezni kívánó személy közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot köteles tenni arról, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az ingatlant haladéktalanul elhagyja, és az ingatlanból kiköltözik.

(3) A befogadáshoz való hozzájárulás a bérleti jogviszony időtartamára szól. A befogadás határozott időre is engedélyezhető.

(4) A befogadáshoz való hozzájárulás a befogadott személyt önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

(5) A bérleti jogviszony megszűnése esetén vagy az engedélyezett időtartam lejártakor a befogadott személy köteles a lakást elhagyni, kivéve, ha az ESZLB a befogadott személy elhelyezésére kötelezettséget vállalt. A befogadott személynek a hozzájárulás megadását megelőzően a lakás elhagyására írásban kötelezettséget kell vállalnia. A befogadott személy kiköltöztetéséről és a kijelentkezéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(6) Elhelyezési kötelezettséget a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésében meghatározott hozzátartozói kör tekintetében vállalható, ha a jogosult

a) nem rendelkezik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti (bérlőtársi) jogával, vagy saját tulajdonú lakással vagy lakás hasznélvezeti jogával,

b) a bérlő halálát megelőzően öt évig életvitelszerűen a lakásban lakott, mely tény a Polgármesteri Hivatal nyilvántartása is alátámasztja.

(7) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együtt lakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

64. § (1) A tartási szerződéshez az ESZLB előzetes hozzájárulását kell kérni.

(2) A bérlő bérleti jogviszonyát az eltartó abban az esetben folytathatja, ha a bérlő az eltartót ténylegesen befogadta a lakásába.

(3) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megtagadható, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes. A tartásra rászorultságot köteles a kérelmező szakorvosi véleménnyel alátámasztani⁴.

(4) Tartási szerződésből eredő bérleti jogviszony folytatása esetén az eltartó az eltartóval azonos feltételekkel jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

(5)⁵ Tartási szerződés érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

65. § (1) A bérlő a bérbé adott lakás egy részét – a (6) bekezdésben foglalt esetet kivéve – az ESZLB előzetes hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja a 43. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével. A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(2) Az (1) bekezdésben előírtak alapján 1 szobás lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(3) Az albérletbe adáshoz akkor adható hozzájárulás, ha legalább egy lakószoba a bérlő használatában maradt, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakóterület jut.

(4) Az ESZLB kizárólag a határozott időre kötött albérleti szerződéshez adhat hozzájárulást.

¹ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 28. § (2) bekezdés

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 29. § (1) bekezdés

³ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 29. § (2) bekezdés

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 30. § (1) bekezdés

⁵ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 30. § (2) bekezdés

(5) Az ESZLB a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

(6) Kiskorúak és gyámság, illetve gondnokság alatt álló személyek által bérelt lakás egészének albérletbe adásáról a gyámhivatal kérelmére – egyéb kérelmező esetében a gyámhivatal véleményének figyelembevételével – az ESZLB dönt.

(7)¹

66. § (1) A Vagyonkezelő javaslatára² polgármester döntése alapján a költségelvű lakbért fizető bérlővel megállapodás köthető az alábbiak szerint:

a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel;

b) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;

c) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A (1) bekezdésben megjelölt megállapodáshoz csatolni kell:

a) ha szükséges, a társasház vagy a tulajdonostársak előzetes hozzájárulását,

b) tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt (építési engedélyköteles tevékenység esetén)

c) költségvetést,

d) műszaki dokumentációt.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő – a Vagyonkezelő³ által igazolt – beruházás költségeit lakbérbeszámítás útján érvényesítheti. Lakbérbeszámítás a mindenkori komfortfokozatnak megfelelő lakbér mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig.

(4) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha a mindenkori lakbér mértékéig való beszámítás mellett a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.

(5) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontjában említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, a bérlő az új komfortfokozat szerinti lakbér megfizetésére köteles.

(6) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét, azok várható költségeit, a munkálatok elvégzésének határidejét. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a megállapodásban meghatározott költségvetés szerint, a Vagyonkezelő által igazolt számla alapján kerülhet sor.

(7) Bérlői kötelezettségként teljesítendő munkák elvégzéséhez a polgármester előzetes hozzájárulását kell kérni. A munkálatok befejezését követően a Vagyonkezelő ellenőrzi és leigazolja, hogy a tulajdonosi hozzájárulásban engedélyezett munkát végezte el a bérlő. A bérbeszámítás a sikeres átadás-átvételi eljárás lezárását követő hónap első napjától esedékes. Az átadás-átvételi eljárást a Vagyonkezelő folytatja le.

(8)⁴ A bérlő az általa végzett értéknövelő beruházásokért megtérítési igényt csak a bérbeadó által előzetesen engedélyezett munkák esetében és az előzetes írásbeli megállapodás alapján támaszthat.

66/A. §⁵ A kábelszolgáltatás igénybevételéhez a polgármester előzetes hozzájárulását kell kérni.

66/B. §⁶ Nem adható hozzájárulás a lakások műszaki összecsatolásához. A hozzájárulás kérdésében a Vagyonkezelő előkészítése alapján a polgármester dönt.

V. Fejezet

A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

25. A bérleti jogviszony felmondása

67. § Jogszámban meghatározott esetben a lakásbérleti jogviszony felmondásáról a polgármester dönt.

67/A. §⁷ A lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással megszüntethető különösen, ha:

¹ hatályon kívül helyezte: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 21. § 8. pontja

² módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 15. pontja

³ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

⁴ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 31. §

⁵ beiktatta: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 3. §

⁶ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 32. §

⁷ beiktatta: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 15. §

- a) a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt fizetési vagy részletfizetési kötelezettségének nem tesz eleget (45. § (3) bekezdés, 57. § (3) bekezdés, 60. § (6) bekezdés)
- b) a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül vagy a bérbeadó hozzájárulásának megatagadása ellenére albérletbe adja a lakást
- c) a bérlő harmadik személy használatába adja a lakást
- d) a bérlő a lakásba - szerződés vagy jogszabály tiltó rendelkezése ellenére vagy a bérbeadó hozzájárulásának hiányában - más személyt befogad
- e) a bérlő a lakásban nem lakik életvitelszerűen
- f) a bérlő a kifogásolt magatartást - nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használat, együttélés követelményeinek be nem tartása – a bérbeadó felszólítása ellenére nem szünteti meg, folytatja vagy újból tanúsítja
- g) a bérlő a jogszabályban, illetve a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségét nem teljesíti (14. § (4) bekezdés, 37. § (1) bekezdés¹, 38. § (3) bekezdés)
- h) ²a bérlő bérleti jogviszonyának átruházására kísérletet tesz, vagy a bérleti jogviszonyát átruházta,
- i) ³a csereügyletbe történő bérbeadói hozzájárulás kézhezvételétől számított 60 napon belül a volt bérlő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, illetve bérleti szerződése megkötésre.”

26. Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

68. § (1) Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására a Ltv. 21.§ (2) és 32.§ (1)-(2) bekezdése alapján jogosult, a bérlő halálától számított 45 napon belül kérheti az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon (8. számú melléklet) e jogának elismerését. Amennyiben a jogosultság bejelentésére nyitva álló határidőben a Főosztályhoz⁴ bérleti jog folytatása tárgyában kérelem nem érkezik, vagy a Vagyonkezelő ezen időtartam lejártát követően szerez tudomást a bérlő haláláról, felhívja a lakásban visszamaradt személy(eke)t a jogosultság igazolására.

(2) A polgármester – a Főosztály javaslata alapján – dönt a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelemről, a szerződést a Vagyonkezelő a kiértesítést⁵ követő 15 napon belül a jogosulttal megköti. A lakásbérleti jog folytatására jogosult személyek eltérő megállapodása hiányában a lakásbérleti jog folytatása a következő sorrend szerint történik: a bérlő házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermek), befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő), feltéve, ha ezen személyeket a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.
(3)⁶

(4) A felhívás eredménytelensége, vagy a jogosultság hiányának megállapítása esetén a Vagyonkezelő intézkedik a lakás kiürítése iránt.

(5) Ha hagyatéki leltározás vagy más Polgármesteri Hivatal által folytatott eljárás olyan lakást érint, amelynek bérlője meghalt, a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Főosztálya a Vagyonkezelőt 8 napon belül értesíti.

(6) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

27. A lakáshasználati díj

69. § (1) A lakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg a Ltv. 75. §, 91. § és 94. §-a értelmében elhelyezésére nem tarthat igényt.

(4) A (3) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszeres összege,
- b) 13-18 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 2,5-szörös összege,
- c) a 19. hónaptól kezdve a lakás lakbérének háromszoros összege.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 40. § 16. pontja

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 33. §

³ beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 33. §

⁴ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 6. pontja

⁵ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 7. pontja

⁶ hatályon kívül helyezte: 22/2015. (IV. 13.) Ör. 6. §

(5) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak – a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott – 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felüli ingó-, valamint forgalomképes ingatlan vagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét az ESZLB csökkentheti. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének – (4) bekezdés a) pontja szerinti – kétszeres összegénél.

(6)¹ A mindenkori lakbér összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni a támogatás megítélése hónapja 1. napjától az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki hátralékezelési támogatásban vagy a Hálózat Alapítvány krízis támogatásában részesül és az ÓCSTGYVK-val együttműködik, feltéve, ha a Vagyonkezelő felé fennálló hátraléka nem haladja meg az 500.000.-Ft-ot. Amennyiben a lakáshasználó az együttműködési kötelezettségének nem tesz eleget, az ÓCSTGYVK jelzése alapján a lakáshasználati díj mértéke a (4) bekezdés alapján kerül megállapításra.

(7)² Bérbeadó jogosult önkényes lakáshasználat esetén a foglalás tényének a Vagyonkezelő tudomására jutásától számított

- a) 3-12 hónap közötti időtartamra a lakás költségelví lakbéré háromszoros összegének,
- b) 13-18 hónap közötti időtartamra a lakás költségelví lakbéré négyszeres összegének,
- c) 19. hónaptól kezdődően a lakás költségelví lakbéré ötszörös összegének megfelelő mértékű használati díjat érvényesíteni.

VI. Fejezet³

Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházakban lévő lakások

70. §⁴ Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházakban lévő lakásokra (a továbbiakban: nyugdíjasházi lakás) a 3. §, a 27. §, a 40. § (1)-(2) bekezdés, a 41. § (2)-(3), az 53. § és a 65. § rendelkezéseit az VI. fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

28. A nyugdíjasházi lakások bérbeadásának jogcíme

71. § (1) A nyugdíjasházi lakások bérbeadása névjegyzék alapján történik.

(2) A szerződésnek a bérbeadás (1) bekezdésben meghatározott jogcímét tartalmaznia kell.

29. A nyugdíjasházi lakások bérbeadásának feltételei

72. § (1) A nyugdíjasházi lakás bérlője az a természetes személy lehet, aki:

a) az öregségi nyugdíj-korhatárt elérte, és önmaga és a vele együttköltöző nyugdíjas korú élettársa, házastársa is alkalmas és képes önmaga ellátására és

b) az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője, ha a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, és a bérlő a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzatnak visszaadja, vagy

c) készpénzzel bérleti jogot vásárol az alábbiak szerint:

	1 szoba (25-29 m ²)	1 szoba (31-32 m ²)	1,5 és 2 szoba (38-53 m ²)
Harang u. 1.	4 000 000 Ft	-	-
Harrer P. u. 4.	4 000 000 Ft	-	5 000 000 Ft
Harrer P. u. 4. romkertre néző lakások	4 500 000 Ft	-	5 500 000 Ft
Hatvany L u. 1.	-	4 500 000 Ft	-
Ószike u. 8.	4 000 000 Ft	-	-
Szérűskert u. 39.	-	4 500 000 Ft	-
Víziorgona u. 12.	-	4 500 000 Ft	-

(2) A b)-c) pont sorrendje egyben a bérbeadás – lakásgazdálkodási szempontok alapján kialakított – prioritási sorrendjét jelenti.

(3) A bérleti jog ellenértékét a Polgármesteri Hivatal számlájára kell megfizetni.

¹ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (5) bekezdés

² beiktatta: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 34. § (2) bekezdés

³ az egész fejezetet módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 35. §

⁴ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (6) bekezdés

30. A névjegyzék

73. § (1) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérleti jogának megszerzésére irányuló kérelmet a Vagyonkezelő Ügyfélszolgálati Irodáján kell benyújtani.

(2) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlőjének személyéről az ESZLB dönt.

(3) Az ESZLB a 72. § b)-c) pontja szerint felállított sorrend, valamint az ESZLB által meghatározott egyéb tényezők (különösen az igény benyújtásának éve), továbbá az ÓSZSZI véleménye figyelembe vételével állapítja meg a kérelmezők közötti, a döntés alapjául szolgáló rangsort.

(4) A Vagyonkezelő a kérelmekről nyugdíjasházanként külön névjegyzéket vezet.

(5) Az ESZLB döntése alapján a kérelmező a névjegyzékből törlésre kerül, ha

a) a Vagyonkezelő három alkalommal sikertelenül ajánlotta fel a nyugdíjasházi lakást,

b) a kérelmező és a vele együttköltözni kívánó nyugdíjas korú házastársa, élettársa képtelen az önellátásra.

(6) Sikertelennek minősül a felajánlás, ha:

a) a kérelmező a lakás felajánlásáról szóló kiértékelésre, a kézhezvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkozik,

b) a kérelmező úgy nyilatkozik, hogy a bérleti jog megvásárlásához nem rendelkezik a 72. § (1) bekezdés c) pontjában megállapított készpénzzel,

c) a felajánlott lakást nem fogadja el.

31. A bérleti jogviszony tartalmára vonatkozó rendelkezések

74. § (1) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés időtartama határozatlan idejű.

(2) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének feltétele a leendő bérlő nyilatkozata (*11. melléklet*) az ÓSZSZI által a 78. §-ban részletezett térítés ellenében nyújtott szolgáltatások kötelező igénybe vételéről.

(3) A nyugdíjasházban lakó bérlő és a vele együtt lakó házastársa vagy élettársa közös kérelmére a lakásra bérlőtársi szerződés köthető, kizárólag az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

(4) A nyugdíjasházi lakás bérleti joga – a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – elcserélhető. A hozzájárulás megadásakor a 72-73. §-ban foglalt feltételeket értelemszerűen alkalmazni kell. A hozzájárulás megadásáról az ESZLB dönt.

(5) A kerületen belüli, nyugdíjasházban - egészségügyi okok miatti - történő lakáscserék esetében a bérleti szerződést az eredeti feltételek szerint kell megkötni.

(6) A bérlő a nyugdíjasházi lakást albérletbe nem adhatja, házastársán, élettársán kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be az ÓSZSZI-vel történt egyeztetés alapján átmeneti időre, évenként maximum három hónapra. A bérleti jogviszony megszűnésével az előzetes engedély alapján befogadott személy lakáshasználati joga automatikusan megszűnik.

32. A nyugdíjasházi lakás visszaadása

75. § (1) Pénzbeli térítésre vagy önkormányzati lakás biztosítására tarthat igényt a bérlő, amennyiben a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja.

(2)¹ A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által megfizetett bérleti jog értékének a bérleti jogviszony kezdetétől számított

a) 1 évig 50%-a,

b) 2 évig 45%-a,

c) 3 évig 40%-a,

d) 4 évig 35%-a,

e) 5 évig 30%-a,

f) 6 évig 25%-a,

g) 7 évig 20%-a,

h) 8 évig 15%-a,

i) 9 évig 10%-a,

j) 10 évig 5%-a

k) 10 éven túl 0%.

(3) A bérlőt megillető pénzbeli térítés kifizetéséről a lakásvisszaadást igazoló jegyzőkönyv alapján a Vagyonkezelő gondoskodik a Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztályon keresztül.

¹ módosította: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 4. § 2. pontja

(4) Önkormányzati lakás biztosítására abban az esetben tarthat igényt a bérlő, ha a nyugdíjasházi lakásba való beköltözésekor lakást adott le az önkormányzatnak. A bérlő részére legalább a nyugdíjasházi lakáshoz hasonló paraméterű másik lakást kell bérbe adni.

33. A lakbér mértéke

- 76. §¹** (1) A nyugdíjasházban lévő összkomfortos lakások lakbére a
2016. június 30-ig keletkezett bérleti jogosultság esetében 452 Ft/m²/hó,
 2016. július 1-je után keletkezett bérleti jogosultság esetében 624 Ft/m²/hó.
- (2) Ha a nyugdíjasházi lakás bérlője a külön önkormányzati rendeletben meghatározott óbudai lakhatási támogatás jogosultsági feltételeinek megfelel, lakbércsökkentésre jogosult és számára a lakbér mértéke
- az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben 316 Ft/m²/hó,
 - a (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben 436 Ft/m²/hó.

34. A Vagyonkezelő és az ÓSZSZI feladata

- 77. §** A nyugdíjasházat üzemeltető Vagyonkezelő gondoskodik a nyugdíjasházi épületekben különösen
- a közös célú, közös használatú helyiségek tisztántartásáról, folyamatos karbantartásáról,
 - közműhálózat folyamatos és biztonságos működtetéséről,
 - lakbérek és külön szolgáltatások díjának beszedéséről,
 - a lift működtetéséről, karbantartásáról és ügyeletéről.

- 78. §** (1) Az ÓSZSZI térítésmentesen gondoskodik a 24 órás nővérszolgálatról az alábbi tartalommal:
- törődés (napi kapcsolattartás a lakókkal),
 - azonnali segítségnyújtás krízishelyzet esetén (a nővér rosszullet esetén elsősegélyt nyújt az orvosi ügyelet vagy mentőszolgálat kéréséig),
 - nővérhívó kezelése.
- (2) Az ÓSZSZI térítés ellenében az alábbi szolgáltatásokat nyújtja:
- házi segítségnyújtás,
 - szociális étkeztetés,
 - 24 órás gondozószolgálat keretében annak a bérlőnek, aki a beköltözést követően kora vagy egészségi állapota miatt kórházi gyógykezelést nem igényel, de az önálló életvitel fenntartására nem képes
- fizikai ellátás,
 - gondozás-ápolás,
 - mentális gondozás,
- (3) A térítés ellenében nyújtott szolgáltatás gondozási szükséglet felmérése és az ÓSZSZI-vel kötött külön megállapodás alapján történik.
- (4) A 24 órás gondozószolgálat térítési díját a *12. számú melléklet* tartalmazza.

35. Szolgálati lakás

79. § A nyugdíjasházban lévő gondnoki lakás bérbeadása előtt az ÓSZSZI vezetőjének véleményét ki kell kérni.

VII. Fejezet

A pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő lakások bérbeadása

80. § (1) A pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő lakások bérbeadására a 3. § a 7. § (1) és (3) bekezdés, a 9-14. §, a 30. §, a 35-36. §, a 37-38. §, a 39. § (1) és (3)-(9) bekezdése, a 40. §, a 44-45. §, a 48. § a 63. § a 69. § rendelkezéseit a VII. Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő lakások a végleges használatbavételi engedély megadásától számított 20 évig nem idegeníthetők el.

36. A bérbeadás módja

¹ módosította: 36/2016. (IX. 26.) Ör. 1. § (7) bekezdés

81. § (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó lakások – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak pályázat útján adhatók bérbe.

(2) Az (1) bekezdés szerinti pályázat kiírásáról a Vagyonkezelő¹ kezdeményezésére az ESZLB dönt.

(3) A képviselőtestület – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – dönthet lakás pályázaton kívüli bérbeadásáról is.

37.

37. Állami támogatással épült, költségalapon meghatározott lakbérű lakásokra kiírt pályázaton való részvétel feltételei

82. § A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg méltányolható lakásigényének felső határát, ugyanakkor a lakásban – az együttköltöző hozzátartozókat is figyelembe véve – az 1 főre jutó lakóterület eléri a 6 m²-t.

38. Állami támogatással épült, garzon (fecske) házban lévő lakásokra kiírt pályázaton való részvétel feltételei

83. § A pályázaton részt vehet minden olyan házas, illetőleg élettársi kapcsolatban élő, ingatlantulajdonnal nem rendelkező 35 életévét be nem töltött természetes személy, aki

- a) állandó jellegű keresőtevékenységet végez és lakáscélú elő-takarékosságot vállal és teljesít, vagy
- b) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója és
- c) a pályázat benyújtását megelőzően legalább egy éve folyamatosan az önkormányzat illetékességi területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen itt is él, és
- d) nem áll fenn – és az előző egy évben sem állt fenn – adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, továbbá megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

39. A bérleti szerződés tartalma

84. § (1) Lakást csak magánszemélynek és csak lakás céljára lehet bérbe adni.

(2) A bérlő a lakás egészét vagy annak egy részét nem adhatja albérletbe.

(3) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében nem köthet tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződést.

(4) A bérlő a lakást – a Ltv. 27. §-ának (3) és (4) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – nem cserélheti el.

(5) A lakást a Ltv. 27. §-ának (3) és (4) bekezdésében meghatározott esetekben is csak másik bérlakásra vagy bejegyzett magántulajdonú lakásra és csak az ESZLB előzetes hozzájárulásával lehet elcserélni. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a lakásba beköltöző személy(ek) megfelel(nek) e rendeletben meghatározott valamennyi feltételnek.

(6) A bérlő a lakás bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

(7) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás a befogadott személyt önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

(8) A bérlő (bérlőtárs) köteles a bérlakása címét lakóhelyként vagy tartózkodási helyként bejelenteni, a vele (velük) jogszerűen együttlakó személyek pedig jogosultak bejelentkezni. Más személynek ehhez nem adható hozzájárulás.

(9) A garzon (fecske) házban lévő lakások esetében a lakásbérleti jog folytatására nincs lehetőség.

40. A lakáshasználati díj

85. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetét követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül köteles kiüríteni és a Vagyonkezelő részére visszaadni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó személlyel nem köthető lakáshasználati szerződés.

(3) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli lakáshasználat fennállásának idejére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj mértéke a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakáshasználati díj emelhető. Az emelt lakáshasználati díj mértéke a lakásra megállapított lakbér ötszöröse. A lakáshasználati díj nem mérsékelhető.

(4) A lakáshasználati díj emelésére vonatkozó rendelkezéseket nem lehet alkalmazni, ha a jogcím nélküli lakáshasználó személy – jelen rendelet alapján – jövedelmi helyzete alapján másik lakásra tarthat igényt.

(5) A lakáskiürítési per megindítását megelőzően az ESZLB másik lakás bérbeadására is tehet javaslatot.

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

(6) A lakáshasználati díjon felül az érintettnek meg kell térítenie a külön szolgáltatások díját is.

41. 41. A bérleti jogviszony megszüntetése

86. § A garzon (fecske) házban lévő lakások bérleti jogviszonyát 6 hónapos felmondási idővel meg kell szüntetni, ha a bérlő

- a) keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik,
- b) felsőfokú oktatási intézménnyel létesített hallgatói jogviszonya megszűnik,
- c) előtakarékossági szerződését nem megfelelően teljesíti.

HARMADIK RÉSZ AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ HELYSÉGEK BÉRBEADÁSA

42. A tulajdonosi és bérbeadói jogokat gyakorló, valamint a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szerv

87. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) feletti tulajdonosi jogok gyakorlására, kötelezettségek teljesítésére – átruházott hatáskörben – e rendeletben meghatározott esetekben

- a) a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság (a továbbiakban: PTVB)
- b) a polgármester

jogosult.

(2) A bérbeadó helyett és nevében az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) – az önkormányzattal kötött szerződések keretei között – a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően köti meg a helyiségbérleti jogviszony keletkezésével, fennállásával, módosításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos szerződéseket.

43. Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának jogcímei

88. § (1) A helyiségeket az alábbi jogcímenek lehet bére adni:

a) pályázat útján,

b) a PTVB döntése alapján:

ba) Vagyonkezelő¹ másik helyiség bérbeadására tett javaslatára, ha a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll,

bb) az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának igénye,

bc) a helyiség üzemeltetőjének (használójának) igénye alapján,

bd) helyiségek cseréje,

bf) 1 évet meg nem haladó rövid távú vagyongazdálkodási célból

(2) A szerződésnek a bérbeadás (1) bekezdés szerinti jogcímét tartalmaznia kell.

89. § A PTVB dönt a helyiség bérlőjének kijelöléséről.

90. § Nem lehet bére adni a helyiséget annak a személynek, akinek (amelynek):

a) az állami vagy a székhely (lakóhely) szerinti önkormányzati adóhatósággal szemben adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása van, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési kedvezményt (adómérséklés, elengedés, vagy fizetési könnyítés) engedélyezett;

b) az érintett vagy bármely helyiség tekintetében bérleti díj, illetve közüzemi díjhátraléka van;

c) a helyiség bérleti jogviszonya – a kérelem vagy a pályázat benyújtását megelőző öt évben – a bérbeadó felmondása következtében szűnt meg;

d) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenység folytatására való jogosultságát nem tudja hitelt érdemlően igazolni.

44. Pályázat útján történő bérbeadás. A pályázaton való részvétel feltételei

91. § (1) Az üres helyiség bérlőjét – a bérbeadás jogcímének meghatározása után – elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani.

(2) Nem kell pályázatot kiírni a 88. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt esetekben.

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

92. § (1) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a Vagyonkezelő gondoskodik.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, alapterületét, épületgépészeti felszereltségét, műszaki állapotát, minimálisan fizetendő bérleti díj összegét,

b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,

c) a helyiség megtekintésének lehetőségét,

d) a hasznosítás célját és a helyiség funkcióját,

e) a pályázati ajánlat benyújtásakor a bérbeadónál letétbe helyezendő bánatpénz összegét,

f) a bérbeadás feltételeként meghatározott, az önkormányzat részére a nyertes pályázó által fizetendő megszerzési díj összegét,

g) a bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségként bérbeadó részére megfizetendő óvadék összegét,

h) a bérleti díj emelés módját és mértékét,

i) a bérleti szerződés időtartamát,

j) a pályázat benyújtásának módját és helyét, valamint határidejét,

k) arra való felhívást, hogy a pályázónak a helyiségben folytatni kívánt tevékenységre való jogosultságát milyen – a pályázat mellékleteként benyújtott – dokumentumokkal kell igazolnia.

(3) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet.

(4) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel és a pályázó a pályázati hirdetményben meghatározott összegű bánatpénzt a Vagyonkezelőnél¹ letétbe helyezte.

(5) A bánatpénz összegének mértékéről a PTVB dönt. Ezen összeg nem lehet több a megszerzési díj 40%-ánál.

(6) A megszerzési díj mértéke a nyertes pályázó által megajánlott, vagy a versenytárgyalás eredményeként kialakult bérleti díj három havi összege.

93. § (1) A PTVB dönt a nyertes pályázó kiválasztásáról.

(2) Azonos tartalmú, vagy 15%-nál kisebb különbségű ajánlatok esetén a Vagyonkezelő versenytárgyalást folytat le az érvényes pályázatot benyújtó pályázók között a benyújtott pályázatok elbírálását követő 5 munkanapon belül. A versenyztetés során a licit a pályázatra beérkezett legmagasabb bérleti díjról indul, ezt követően a pályázóknak a PTVB által meghatározott licitlépcső figyelembevételével kell ajánlatot tenni.

(3) A licit nyertesét a versenytárgyaláson kell kihirdetni. A bérleti szerződést licit nyertesével kell megkötni.

(4) Az ajánlat benyújtásakor befizetett bánatpénz összege – nyertes pályázat esetén – a bérlő által fizetendő óvadékba beszámításra kerül, a nyertes pályázó visszalépése esetén pedig az önkormányzatot illeti. A nyertes pályázó kiválasztásáról történő döntést követő 8 napon belül a többi pályázó által befizetett bánatpénzt részükre vissza kell fizetni.

(5) A nyertes pályázónak a megszerzési díj teljes összegét a PTVB döntéséről történő írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül kell a Vagyonkezelő részére megfizetni.

94. § (1) Eredménytelen a pályázat, ha

a) a pályázati határidő lejártáig nem érkezik be ajánlat, vagy

b) valamennyi benyújtott ajánlat érvénytelen.

(2) Eredménytelen pályázat esetén a PTVB dönt új bérbeadási célú pályázat kiírásáról vagy a pályázat változatlan feltételekkel történő megismételtetéséről.

45. Pályázaton kívüli bérbeadás

95. § (1) Pályázaton kívüli bérbeadásra a 88. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetekben kerülhet sor.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor – a 88. § (1) bekezdés bc) és bd) pontjában meghatározott jogcím szerinti bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő vagy használó korábban érvényben volt szerződésében nem fizetett – megszerzési díjat kell fizetni. A megszerzési díj a fizetendő bérleti díj 3 havi összege.

(3) Nem kell megszerzési díjat fizetni, ha a PTVB a bérleti szerződés ismételt megkötéséről dönt, amennyiben a bérlő személyében változás nem áll be és a Bérlő a korábban érvényben volt szerződése megkötésekor a megszerzési díjat megfizette.

(4) A helyiség bérlőjének a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell fizetnie, kivéve a 87. § (1) bekezdés bb) pontjában meghatározott jogcím szerinti bérbeadás esetét.

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 11. pontja

(5) A 88. § (1) bekezdés bf) alpontjában megjelölt jogcím szerinti bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha az önkormányzati vagyon gazdaságos-az önkormányzat számára várható bevétel, megtakarítás vagy más előny alapján a lehető legkedvezőbb- hasznosítása így biztosítható és a helyiség bérbeadására legalább három alkalommal kiírt nyilvános pályázat eredménytelenül zárult.

46. 46. A helyiségbérleti szerződés tartalma

96. § (1) Helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet kivéve, ha a Képviselőtestület egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a szerződést megkötni, ha:

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselőtestület határozott, de ennek időpontja nem ismert,

b) a helyiségre a Képviselőtestület szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható,

c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(3) A határozott idejű helyiségbérleti szerződés időtartama a 88. § (1) bekezdés a) és b) pontjában megjelölt jogcím esetén

a) 3 év raktár céljára történő bérbeadás esetén

b) 5 év minden egyéb funkcióra történő bérbeadás esetén

c) 5 évnél több bérbeszámítási megállapodás esetén, amennyiben a beszámítandó összeg megtérülése ezt indokoltá teszi.

97. § A határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbításáról – ha a bérbeadás minden feltétele továbbra is fennáll – PTVB dönt a 95. §-ban meghatározott időtartam figyelembevételével.

47. Bérleti díj és külön szolgáltatások díja

98. § (1) A Vagyonkezelő a bérleti szerződést tárgyévre vonatkozó, a Képviselőtestület által meghatározott kategóriáknak megfelelő bérleti díj minimum vagy afeletti értéken kötheti meg.

(2) Térítésmentes bérbeadásra a nemzeti vagyronról szóló törvényben foglaltak szerint van lehetőség.

(3) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó ajánlata tartalmaz.

(4) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulás esetén – az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a bérleti díj vonatkozásában a PTVB dönt.

(5) A bérlő köteles az (1)–(3) bekezdés szerint meghatározott bérleti díjat – a szerződésben meghatározottak szerint – havonkénti gyakorisággal megfizetni.

99. § Bármilyen jogcímen kötött helyiségbérleti szerződésben biztosítani kell a bérbeadó részére az egyoldalú, évente legalább az infláció mértékével megegyező arányú bérleti díj, január 1-jével történő emelés lehetőségét.

100. § (1) A bérlő az általa igénybe vett közüzemi szolgáltatások díját a közüzemi szolgáltatatóval kötött szerződés alapján köteles közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni, a helyiséghez tartozó külön közüzemi mérőket a nevére íratni, vagy fogyasztásmérő hiányában 30 napon belül köteles azt saját költségén felszereltetni és a közüzemi szolgáltatatóval szerződést kötni.

(2) Az egyedileg mérhető közüzemi szolgáltatások esetében fogyasztásmérő hiányában a bérlő a bérbeadó által megállapított és kiközlött átalánydíjat köteles megfizetni.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltak egyéb lényeges kötelezettségnek minősülnek.

(4) Amennyiben a bérlő az általa igénybe vett közüzemi (melegvíz, távfűtés) szolgáltatás díját a szolgáltatók részére nem, vagy késedelmesen egyenlíti ki, a bérleti szerződés felmondható és ezzel egyidejűleg a bérlő helyett megfizetett szolgáltatási díj és annak járulékai bérlőre áthárítható, ha a közüzemi szolgáltató a bérlő nemfizetése miatt közvetlenül a tulajdonost szólítja fel a teljesítésre.

(5) Amennyiben a bérlőnek három hónapos bérleti díj vagy közüzemi díjhátraléka van, a bérlő részére felszólító levelet kell küldeni, annak eredménytelensége esetén a bérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(6) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony felmondását megelőzően vagy a használó kezdeményezi a fennálló bérleti, használati- és külön szolgáltatási díj hátralék tekintetében a részletekben történő teljesítést a Vagyonkezelő a PTVB jóváhagyásával

- ha a járulékok nélküli követelés összege a 250 000 Ft-ot nem haladja meg, hat havi,

- ha a járulékok nélküli követelés összege a 250 000 Ft-ot meghaladja, de az 500 000 Ft-ot nem éri el, tizenkét havi.

- ha a járulékok nélküli követelés összege az 500 000 Ft-ot meghaladja, tizennyolc havi időtartamú részletfizetési megállapodást köt azzal, hogy a fennálló díjhátralék 20%-át a bérlőnek egyösszegben meg kell fizetnie a szerződéskötéskor, továbbá a fennálló tartozást a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelt összegben kell visszafizetni.

(7) A részletfizetési megállapodás az adott hátralékra egy alkalommal köthető.

(8) A bérlő a helyiségbérelti szerződésből eredő, havi bérelti díjfizetési kötelezettségének a részletfizetési megállapodásban és a helyiségbérelti szerződésben foglaltak szerint köteles eleget tenni.

(9) Amennyiben bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, különösen a rendes havi bérelti díjat és a részletfizetés havi összegét a megállapodásban foglaltak szerint nem fizeti meg, részletfizetési kedvezményét elveszíti, és a megállapodásban meghatározott tartozása a további költségekkel és járulékokkal együtt az elmulasztott határidő végétől vagy határnaptól azonnali hatállyal egy összegben esedékessé válik.

(10) A részletfizetési megállapodás megkötésére a Vagyonkezelő - jelen rendelet szabályai szerint - jogosult.

101. § A rendelet hatálybalépésekor fennálló szerződések tekintetében az épület és a helyiség fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok szerint kell teljesíteni.

48. Bérbeszámítás

102. § A Vagyonkezelő a PTVB döntése alapján jogosult az értéknövelő beruházásokkal összefüggő bérbeszámítási megállapodások megkötésére az alábbiak szerint:

a) az értéknövelő beruházásokra vonatkozó kérelmet a Vagyonkezelőnél kell előterjeszteni.

b) a kérelemhez csatolni kell a bérlőmennyben tervezett felújítások, átalakítások, beruházások tételes és árazott költségvetését, engedély köteles tevékenység esetén tervdokumentációt.

c) a b) pontban meghatározott dokumentumok felülvizsgálatát a Vagyonkezelő végzi és javaslatot tesz a beszámítandó összeg meghatározására.

d) a bérbeszámítási megállapodás megkötésére az elvégzett és a Vagyonkezelő által kiállított teljesítési igazolást követően köthető meg.

e) a bérbeszámítás a bérelti díj legfeljebb 50%-ág, a fizetendő megszerzési díj 100%-áig lehetséges, a bérelti jogviszony időtartama a beszámítandó összeggel arányosan kerül meghatározásra.

f) amennyiben a bérelti jogviszony az értéknövelő beruházás költségének megtérülését megelőzően megszűnik, úgy Felek elszámolni kötelesek egymással. A fennálló összegből le kell vonni a bérlő által esetlegesen felhalmozott díjtartozások összegét.

49. Bérbeadói hozzájárulás

103. § (1) A PTVB a bérlő kérelmére dönt a helyiségnek bérlőtársak részére történő bérbeadásáról.

(2) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha:

a) ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs írásban megállapodik és

b) az új bérlő vállalja a jelen rendelet által előírt megszerzési díj önkormányzat részére történő megfizetését, - amelynek mértéke megegyezik a leendő bérlőtárs által fizetendő bérelti díj három havi összegével.

(3) A már fennálló bérlőtársi szerződés esetén újabb bérlőtárssal csak akkor lehet szerződést kötni, ha a (2) bekezdésben előírt feltételek teljesülnek.

104. § (1) A helyiség albérletbe adásához nem lehet hozzájárulni.

(2) Amennyiben a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé válik, lehetősége van a Vagyonkezelő¹ felé kisebb alapterületű helyiség bérbevétele iránti igényét előterjeszteni.

105. § (1) A helyiség bérelti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

a) a leendő bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megfelel a helyiség hasznosítása céljának, és

b) a leendő bérlő vállalja a jelen rendelet által előírt megszerzési díj önkormányzat részére történő megfizetését, amelynek mértéke megegyezik a leendő bérlő által fizetendő, a bérelti jogviszony kezdetétől számított három havi bérelti díj összegével.

(2) Az új bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az átadó bérlő által végzett értéknövelő beruházások tekintetében sem a bérbeadóval, sem a tulajdonossal szemben nem lép fel megtérítési igényrel.

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

50. A szerződés megszüntetése

106. § (1) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében kíván megállapodni, a Vagyonkezelő¹ másik helyiség bérbeadására akkor tehet javaslatot, ha:

a) a bérleti szerződés azt tartalmazza, és a bérlő azt igényli,
b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ahhoz történő hozzájárulást a PTVB megadta.

(2) A Vagyonkezelő² a másik helyiség bérbeadásakor köteles a cserehelyiségre vonatkozó, a Tv-ben előírt megfelelőségi szabályokat alkalmazni.

107. § Jogszabályban meghatározott esetben a helyiségbérleti jogviszony felmondásáról a polgármester dönt.

51. A helyiséghasználati díj

108. § (1) A bérleti szerződés lejártát megelőző 90 nappal a Vagyonkezelő³ tájékoztatja Bérlőt a szerződés ismételt megkötésének feltételeiről és annak elmulasztásának jogkövetkezményeiről.

(2) Amennyiben Bérlő nem kezdeményezi a szerződés ismételt megkötését és a szerződés lejártával a helyiséget nem adja Bérbeadó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat fennállásának napjáig vagy a helyiség Bérbeadó általi birtokbavételének napjáig a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.

(3) Amennyiben a Vagyonkezelő⁴ az (1) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettségét elmulasztotta, úgy a használati díj összege megegyezik a bérleti díj összegével.

(4) Amennyiben Vagyonkezelő⁵ az (1) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, úgy a használati díj mértéke

- a) 0-2 hónap közötti időtartamra a bérleti díj összegével megegyező összeg,
- b) 3-6 hónap közötti időtartamra a bérleti díj kétszeres összege,
- c) 7-12 hónap közötti időtartamra a bérleti díj 2,5 szeres összege,
- d) 13. hónaptól a bérleti díj háromszoros összege.

NEGYEDIK RÉSZ BEL- ÉS KÜLTERÜLETI TELEKINGATLANOK BÉRBEADÁSA

109. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő és határozattal ilyen célra kijelölt, a mező- és erdőgazdasági földkel forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld rekreációs célú földhasználati szerződés (a továbbiakban: földhasználati szerződés) útján hasznosítható.

(2) Földhasználati szerződés határozott időre, legfeljebb 3 évi időtartamra jöhet létre, mely jogviszony annak lejártá előtt további 3 évvel meghosszabbítható.

(3) Egy helyrajzi számon felvett ingatlan több földhasználónak – földrészletenként – is használatba adható. A földhasználati szerződésben rögzíteni kell, hogy a használatba adó jogosult a szerződést a gazdasági év végére 3 hónapi felmondási idővel megszüntetni, amennyiben az ingatlanra településrendezési célból vagy egyéb önkormányzati érdekből szükség van.

(4) A földhasználati jogviszony létesítéséhez – amennyiben a képviselő-testület határozatával másként nem rendelkezik - pályázati eljárás nem szükséges, azonban a külön jogszabályban meghatározott szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási rendet figyelembe kell venni.

(5) A földhasználó a föld használati jogának megszerzésekor az éves földhasználati díj háromszorosának megfelelő összegű megszerzési díjat köteles egyösszegben megfizetni. A megszerzési díj részletekben történő teljesítésére vagy elengedésére nincs mód.

(6) A fizetendő éves földhasználati díj mértékét a 9. számú melléklet tartalmazza.

(7) A földhasználati díj évente legalább a KSH által hivatalosan közzétett, előző évi átlagos fogyasztói árindex (infláció) mértékének megfelelő összeggel növelhető a Képviselő-testület előzetes hozzájárulásával.

(8) A földhasználati díjat évente egyösszegben kell megfizetni. A földhasználati díj első éves díja a földhasználati jogviszony létesítésével, a szerződés megkötésével egyidejűleg esedékes. A további évekre a

¹ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

² módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

³ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

⁴ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

⁵ módosította: 40/2015. (IX. 11.) Ör. 20. § 5. pontja

földhasználati díjat minden tárgyév február hónapjának utolsó napjáig kell teljesíteni. A haszonbérleti díj megfizetése mellett a földhasználót terheli a földhasználattal kapcsolatos valamennyi költség.

(9) A Vagyonkezelő köti meg a tulajdonos helyett és nevében a földhasználati szerződéseket.

110. § (1) A 109. § rendelkezéseit – az e §-ban foglalt eltérésekkel – az önkormányzati tulajdonban lévő, mezőgazdasági művelésre alkalmas, belterületi, beépítetlen ingatlanok hasznosítása során is alkalmazni kell.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott azon ingatlanok, amelyek átmenetileg vagy véglegesen más módon nem hasznosíthatók, legfeljebb 1 évi időtartamra, kártalanítási igény kizárásával és legfeljebb három hónapi felmondási idő kikötésével mezőgazdasági célra használatba adhatók.

(3) Mezőgazdasági célú hasznosítás esetén az éves bérlet díjat a szerződéskötéssel egyidejűleg, egy összegben kell megfizetni.

(4) A jogviszony létesítéséhez a 109. § (4) bekezdésében meghatározott eljárási rendet nem kell figyelembe venni.

111. § A 109-110. §-ban meghatározottaktól eltérő célú, belterületi ingatlanok hasznosításáról, az adott bérbevételi funkciónak megfelelően meghatározott 3 hónagnál nem régebbi forgalmi értébecslésen alapuló bérleti díj meghatározásával - a vagyonrendeletben meghatározott értékhatártól függően - a PTVB vagy a Képviselőtestület dönt.

112. § Jogszabályban meghatározott esetben a jogviszony felmondásáról a polgármester dönt.

ÖTÖDIK RÉSZ ADATVÉDELMI SZABÁLYOK

113. §¹ (1) A döntések előkészítését és végrehajtását

a) lakbérszökkentéssel, lakbérmérsékléssel, a lakbér mértékének felülvizsgálatával kapcsolatos ügyekben önkormányzati hatósági eljárás keretében a Főosztály

b) a piaci alapú pályázat kivételével lakások pályázat útján történő bérbeadásával, szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadással, a lakásba történő befogadással, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával, a bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos ügyekben a Főosztály

c) a b) pontban nem nevesített minden más jogcímen történő lakások, valamint a rendeletben meghatározott jogcímen történő helyiségek bérbeadásával, ingatlan bérleti jogviszonyának keletkezésével, fennállásával, megszűnésével, a bérleti szerződés megkötésével, módosításával, megszűnésével kapcsolatos ügyekben a Vagyonkezelő végzi.

(2) A Főosztály az (1) bekezdés a) pontjában nevesített feladatainak ellátása céljából a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: Ket.) adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével jár el.

(3) A Főosztály az (1) bekezdés b) pontjában, valamint a Vagyonkezelő az (1) bekezdés c) pontjában nevesített feladatainak ellátása céljából az alábbi adatok kezelésére jogosult:

a) a bérlő/pályázó/kérelmező neve (leánykori neve),

b) a bérlő/pályázó/kérelmező anyja neve,

c) a bérlő/pályázó/kérelmező születési helye és ideje,

d) a bérlő/pályázó/kérelmező lakóhelye, tartózkodási helye,

e) a bérlő/pályázó/kérelmező személyazonosítására alkalmas igazolványának (személyazonosító igazolvány, útlevel, új típusú vezetői engedély) száma,

f) a bérlő/pályázó/kérelmező családi állapota.

g) a)-d) és f) pontja szerinti adatokat a bérlővel együtt költöző, valamint a bérlő által befogadott személyek tekintetében is.

(4) A Főosztály a piaci alapú pályázat kivételével lakások pályázat útján történő bérbeadásával, szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadással kapcsolatos feladatai ellátása céljából jogosult az alábbi adatok kezelésére is:

a) a bérlő/pályázó/kérelmező háztartásának jövedelmi helyzete,

b) a bérlő/pályázó/kérelmező háztartásának vagyoni helyzete.

(5) A Főosztály és a Vagyonkezelő az (1) bekezdésben nevesített feladatok ellátásával összefüggésben a (2)-(4) bekezdésben nem nevesített személyes adatok megismerésére és kezelésére csak az érintett hozzájárulásával jogosult.

¹ módosította: 26/2016. (VI. 21.) Ör. 36. §

(6) A Főosztály és a Vagyonkezelő a (2)-(5) bekezdésben meghatározott adatokat elutasító döntés esetén a kérelem vagy a pályázat elbírálásáig, pozitív döntés esetén a bérleti jogviszony megszűnéséig kezeli.

(7) A Főosztály és a Vagyonkezelő az általa kezelt adatokból adatszolgáltatást – a jogszabályban előírt feladatkörével kapcsolatban – az ÓCSTGYVK-n, az ÓSZSZI-n, a Díjbeszedő Rt-n, valamint a közműszolgáltató társaságon, a közműdíjak tekintetében fennálló követelések jogosultjain kívül más személyek és szervezetek részére nem teljesíthet. Ez a tilalom nem érinti a bérlő azon jogát, hogy a rá vonatkozó adatokba betekintsen.

HATODIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

114. § Jelen rendelet 2015. március 1-jén lép hatályba. Kihirdetése a helyben szokásos módon, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

114/A. §¹ (1) A 39. § (7) bekezdése azzal az eltéréssel alkalmazható, hogy a 2016. július 1. után az ESZLB döntése alapján első alkalommal biztosított jogviszonyok esetén a bérleti jogviszony ismételt biztosítására legfeljebb 1 alkalommal, legfeljebb 5 év időtartamra kerülhet sor.

(2) A költségelven megállapított lakbér felülvizsgálatára első alkalommal 2017. évben kerül sor.

115. § Hatályát veszti

1. az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/1995. (XII. 28.) önkormányzati rendelet,

2. az önkormányzati tulajdonú nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásáról és lakbérének megállapításáról szóló 19/1998. (IX. 16.) önkormányzati rendelet,

3. a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 46/2001. (2002. I. 2.) önkormányzati rendelet,

4. a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 47/2001. (2002. I. 2.) önkormányzati rendelet,

5. a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és bérleti jogviszony feltételeiről szóló 1/2002. (II. 25.) önkormányzati rendelet,

6. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló 40/2009. (IX. 30.) önkormányzati rendelet.

Kiss Anita
jegyző

Bús Balázs
polgármester

¹ beiktatta: 35/2016. (IX. 26.) Ör. 2. §

9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 9. melléklete¹

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában lévő földterületi ingatlanok bérleti díjai
2016. évben:

Külterületi, mezőgazdasági célú termőföld:	58.-Ft/m ²
Belterületi telekingatlan:	118.-Ft/m ²

¹ Módosította: 58/2015. (XI. 15.) Ör. 1. §