

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat

41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelete

a Budapest XI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §-ának b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről - a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. és 36/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. rendeleteinek keretei között - a következő rendeletet (a továbbiakban: rendelet) alkotja:

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

A rendelet hatálya

1. §

- (1)** A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.
- (2)** Az Önkormányzat költségvetési szerveinek épületében lévő - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv feladatai ellátásához biztosított - lakás, valamint helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a költségvetési szerv a rendeletben meghatározott feltételek keretei között önállóan határozza meg.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szerv

2. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadói jogát – az 1. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével – a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A Képviselő-testület a rendeletben meghatározott esetekben a lakások és a helyiségek bérbeadói jogának gyakorlásával az Önkormányzat Városüzemeltetési és Lakás Bizottságát, a Vagyongazdálkodási Bizottságát, valamint a polgármestert bízza meg.
- (3) Ha a rendelet vagy más jogszabály nem jelöli meg a bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettséget teljesítő szervet a jogok és kötelezettségek a Polgármestert illetik, illetve terhelik.
- (4) Az (2)-(3) bekezdés nem érinti a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik lakás és helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat, illetve teljesítse a bérbeadói kötelezettségeket.
- (5) A Polgármester feladatkörét a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el.

II. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

II. FEJEZET

A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

3. §

- (1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímek és feltételek fennállása esetén lehet bérbe adni.
- (2) A lakásokat
 - a) pályázat;
 - b) bérlő kiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog gyakorlása;
 - c) lakásgazdálkodási feladatok ellátása;
 - d) közérdekű feladatok megvalósítása;
 - e) garzonházi lakrész bérbeadása;
 - f) nyugdíjasházi lakás bérbeadása;
 - g) kényszerbérlet felszámolása;

- h)** jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése;
 - i)** megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
 - j)** lakáscsere;
 - k)** méltányosság
- jogcímén lehet bérbe adni.
- (3) A Városüzemeltetési és Lakás Bizottság minden év január 31-ig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakásokat milyen arányban kell a rendeletben meghatározott jogcímek szerint bérbe adni.
- (4) A Városüzemeltetési és Lakás Bizottság az általa meghatározott arányok betartása mellett - a jelen rendeletben meghatározott esetekben - dönt az üres lakások bérbeadásának jogcíméről.

Pályázat alapján történő bérbeadás

4. §

- (1) A pályázat alapján létrejött bérlet piaci vagy költségalapú bérlet, továbbá szociális-, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérlet (a továbbiakban: szociális bérlet) lehet.
- (2) Piaci vagy költségalapú pályázat alapján adható bérbe az Önkormányzat eszközeiből, vagy a központi költségvetés bérlakás előirányzatából pályázaton – költségelví lakbér alkalmazása feltételével – elnyert támogatásból épített, vásárolt új és használt lakás, továbbá felújított, korszerűsített, bővített lakás.
- (3) A pályázat alapján bérbe adható lakásokról a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság dönt.

Pályázat piaci alapon történő bérbeadásra

5. §

- (1) A piaci alapú bérletre kiírt pályázaton bárki részt vehet.
- (2) Piaci alapú bérletre kiírt pályázat során az ajánlattevőnek az Önkormányzat lakbérre vonatkozó külön rendeletében meghatározott mértékű, de legalább 3 havi lakbér előre, egy összegben történő megfizetésére kell ajánlatot tenni.
- (3) Piaci alapú bérbeadásra olyan pályázat is kiírható, amelynek alapján az ajánlattevőnek a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére és lakbérére együtt kell ajánlatot tenni.

- (4) A pályázaton részt vevőnek vállalnia kell, hogy a lakás bére évente – az előző év költségelemzése alapján számított egy hónapra eső költségösszeg mértékére – változik.
- (5) Piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat alapján a lakást annak kell bérbe adni, aki az elbírálás szempontjai alapján a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

Pályázat költség alapon történő bérbeadásra

6. §

- (1) A költség alapú bérbeadásra kiírt pályázat alapján annak kell a lakást bérbe adni, aki megfelel a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. rendelete 2. § a), c) és d) pontjában foglalt feltételeknek, vállalja a pályázati feltételeket, továbbá vele szemben nem áll fenn a rendeletben meghatározott kizáró ok.
- (2) Nem létesíthető költség alapú bérlet azzal, aki
 - a) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig nem vált nagykorúvá;
 - b) a pályázat benyújtására megállapított hatánapot követően, vagy azt megelőző 5 éven belül önkormányzati tulajdonban álló lakásba önkényes lakásfoglalással költözött be.
- (3) A pályázaton részt vevőnek vállalni kell, hogy a lakás bére évente az előző év költségelemzése alapján számított egy hónapra eső költségösszeg mértékére változik.

Pályázat szociális alapon történő bérbeadásra

7. §

- (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbe adni annak a pályázónak, aki megfelel a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. rendelet 2-3. §-ában meghatározott feltételeknek és vele szemben nem áll fenn a rendeletben meghatározott kizáró ok.

- (2) Nem létesíthető szociális bérlet azzal, aki
- a) a pályázat benyújtására megállapított határnapig nem vált nagykorúvá;
 - b) a pályázat benyújtására megállapított határnapot követően, vagy azt megelőző 5 éven belül önkormányzati tulajdonban lévő lakásba önkényes lakásfoglalással költözött be.

8. §

- (1) Szociális bérlet jogcímén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény mértékét a rendelet melléklete határozza meg.
- (2) A lakásigény mértékének a megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

Pályázati eljárás

9. §

- (1) A pályázat üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata alapján a lakás üressé válásának időpontja ismert.
- (2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírást közzé kell tenni az Önkormányzat hivatalos lapjában, az Önkormányzat utcai hirdetőtábláin, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján 30 napra ki kell függeszteni.

10. §

- (1) A pályázati kiírás feltételeit és az elbírálás szempontjait a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság - szociális bérlet esetén a Szociális Bizottság előzetes véleménye alapján - határozza meg.
- (2) A pályázati kiírás közzétételéről a polgármester gondoskodik.

11. §

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) piaci, költség alapú vagy szociális jellegű bérbeadásra kerül-e sor,
 - b) a lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
 - c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
 - d) a bérlet időtartamát,
 - e) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - f) a pályázati kiírás időpontját,
 - g) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
 - h) a pályázati eljárás eredménye közlésének módját és időpontját,
 - i) a pályázati feltételeket,
 - j) az elbírálás szempontjait.
- (2) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 30 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján történő közzétételét kell tekinteni.

12. §

- (1) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét, lakáscímét és a lakásba költözők számát,
 - b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeket elfogadja, továbbá
 - c) a pályázati kiírásban megjelölt egyéb feltételeket.
- (2) A költségalapú és a szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a bérlet feltételeinek.
- (3) A költségalapú és a szociális bérletre vonatkozó pályázatot a pályázónak a térítésmentesen rendelkezésére bocsátott nyomtatványon kell benyújtania.
- (4) A pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb három lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.

13. §

- (1) A benyújtott pályázatokat a Polgármesteri Hivatal dolgozza fel, melynek eredményeként a polgármester javaslatot tesz
 - a) az érvénytelen pályázatra, és
 - b) az érvényes pályázatot benyújtók sorrendjére a pályázati kiírásban megjelölt elbírálási szempontok szerint.
- (2) Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a kiírásban meghatározott feltételek szerint, vagy a kiírásban meghatározott határidő lejártát követően nyújtottak be.
- (3) A szociális bérletre kiírt pályázat esetén a Polgármesteri Hivatal az adott lakásra első tíz helyen rangsorolt pályázó lakás és szociális körülményeit – a pályázóval együtt-költöző személyekre is kiterjedően – helyszíni szemle alapján jegyzőkönyvben rögzíti.

14. §

- (1) A költségalapú, valamint a szociális bérlet esetén a nyertes pályázó, és az őt követő négy soron következő pályázó személyét a polgármester előterjesztése alapján a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság választja ki.
- (2) A nyertes és az őt követő négy pályázónak az erről szóló értesítés kézhez vételétől számított 10 napon belül igazolnia kell a rendeletben előírt jogosultságát.
- (3) A lakásbérleti szerződést a (2) bekezdésben megjelölt határidő leteltétől számított 30 napon belül kell megkötni.
- (4) Ha a pályázat nyertese a jogosultságát az előírt határidőben nem igazolja, illetve a bérleti szerződést neki felróható okból nem köti meg, úgy a bérleti szerződést a sorrendben következő, a jogosultságát igazoló pályázóval kell megkötni.
- (5) Eredménytelen a pályázat, ha a pályázat nyertese és a sorrendben őt követő négy pályázó egyikével sem jön létre bérleti szerződés.

15. §

A pályázat részletes eljárási szabályait – a rendelet keretei között – a polgármester határozza meg, és azt az Önkormányzat rendeleteinek kihirdetésére vonatkozó szabályok szerint köteles nyilvánosságra hozni.

Bérbeadás bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jog alapján

16. §

- (1) Bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.
- (2) A megállapodásban a biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 60 %-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kiválasztott, illetve kijelölt bérlő az Önkormányzat lakbérre vonatkozó külön rendeletében meghatározott mértékű lakbért köteles megfizetni.
- (3) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kiválasztására, illetve kijelölésére jogosultat fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.
- (4) A megállapodásban ki kell kötni, hogy ha jogosult határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás-bérbeadónak számlázott közüzemi és társasházi közös költségeit köteles megtéríteni.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

17. §

- (1) Lakásgazdálkodás jogcímén lehet másik lakást bérbe adni annak, akinek a polgármester az Ltv. 26. § (1) bekezdése alapján – lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából – felmondta a szerződést.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a felek úgy is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat cserelakás biztosítása mellett pénzbeli térítést is fizet. A térítés mértékére a rendelet 41. §-ában foglaltak az irányadóak.

Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása keretében

18. §

- (1) Ha az Önkormányzat döntése alapján a bérlő bérleti jogviszonya város-rehabilitáció vagy kisajátítási eljárás eredményeként szűnik meg, úgy a bérlő részére az Ltv. 26. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott minőségű cserelakást kell biztosítani.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a felek a lakásbérleti jogviszonyt közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy az Önkormányzat cserelakás biztosítása mellett pénzbeli térítést is fizet. A térítés mértékére a rendelet 41. §-ában foglaltak az irányadók.
- (3) Lakás adható bérbe – a jogviszony időtartamára – annak, akinek a tevékenysége közérdeket szolgál és az Önkormányzat költségvetési szervénél köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban áll, feltéve, hogy ő vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozói a főváros területén beköltözhető lakással nem rendelkeznek.

Garzonházi lakrész bérbeadása

19. §

- (1) Garzonházi lakrész adható bérbe az állandó jellegű kereső tevékenységet végző és lakáscélú elő-takarékosságot vállaló 35. életévét be nem töltött házas, illetőleg élettársi kapcsolatban álló fiatalnak.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy
 - a) a leendő bérlő belföldön bejegyzett pénzügyi intézménnyel vagy biztosító társasággal lakáscélú elő-takarékossági szerződést kössön, és
 - b) a lakáscélú megtakarítás éves szintje a garzonházi lakrész bekerülési költségének legalább 5%-a
- (3) A garzonházi lakrész bérbeadására a rendelet költségalapú bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- (4) Ha a bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre szűnik meg, vagy a lakáscélú elő-takarékosságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, és a lakrészre van a feltételeknek megfelelő igénylő, úgy a bérleti jogviszony – a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság javaslata alapján – a Polgármester 6 hónapos felmondási idővel felmondja.

Nyugdíjsházi lakások bérbeadása

20. §

- (1) Nyugdíjsházi lakás adható bérbe annak az önmaga ellátására képes nyugdíjasnak, aki
 - a) a XI. kerületi önkormányzati bérlakását üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak visszaadja;
 - b) a fővárosi vagy más kerületi önkormányzat tulajdonát képező bérlakását üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak felajánlja, feltéve, hogy a tulajdonos önkormányzat a XI. kerületi Önkormányzat bérlő-kiválasztási jogát elismeri;
 - c) a kizárólagos tulajdonát képező lakásingatlanát üresen, beköltözhető állapotban az Önkormányzat javára adásvételi szerződéssel értékesíti a tulajdonát képező lakás és a nyugdíjsházi lakás forgalmi értéke közötti különbséget 100 %-ának megfelelő vételáron.
- (2) A nyugdíjsházi lakás bérbeadásáról az Intézményi Beutalásokat Véleményező Ideiglenes Bizottság a kérelmező szociális és egészségügyi körülményei mérlegelésével dönt. A döntésnél előnyt élvez az a kérelmező, aki XI. kerületi lakos és a nyugdíjsházi lakás felújításának költségeit vállalja.

21. §

- (1) Ha a nyugdíjsházi lakásra fennálló bérleti szerződést a bérlő felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak visszaadja, úgy
 - a) pénzbeli térítésre tarthat igényt, vagy
 - b) részére legalább olyan lakást kell bérbe adni, amelyet a nyugdíjsházba való költözésekor az Önkormányzatnak átadott.
- (2) A pénzbeli térítés mértékére a rendelet 41. §-ában foglaltak az irányadók.

Bérbeadás kényszerbérlet felszámolása keretében

22. §

- (1) A kényszerbérlet részére az Ltv. 26. § (2) bekezdésében, továbbá a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. rendeletének 5. § (2) bekezdése figyelembevételével kell cserelakást felajánlani.
- (2) Ha a kényszerbérlet cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítésre tart igényt, a pénzbeli térítés összegét a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság határozza meg. A pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a kényszerbérlet által bérelt lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-át.
- (3) Ha a kényszerbérletbe adó önkormányzati lakás bérlője és a kényszerbérlettel a lakások cseréjében állapodik meg, akkor a lakáscsere szerződéshez a polgármester – a rendeletben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – a Fővárosi Önkormányzat 36/1993.(XI.15.) Főv. Kgy. rendelet figyelembevételével hozzájárulhat.
- (4) Az Ltv. 85. § (3) bekezdése szerinti lakbér-különbözet kényszerbérletbe adó részére történő megtérítéséről az Önkormányzat lakbérre vonatkozó külön rendeletében foglaltak figyelembevételével a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság dönt.

Jogcím nélküli lakáshasználók részére történő bérbeadás

23. §

- (1) Az Ltv. 67. § (2) – (3) bekezdése, illetve 94. § (1) bekezdése alapján elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó részére az Önkormányzat cserelakás biztosítási kötelezettségét a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság által évente meghatározott ütemezés alapján kell teljesíteni.
- (2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati elhelyezési kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a rendelet alapján fizethető.

24. §

- (1)** Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki a bérlő 1993. december 31-ét követően bekövetkezett halála után maradt vissza a lakásban, ha
 - a)** a bérbeadó a lakásba való befogadásához adott hozzájárulásában erre kötelezettséget vállalt;
 - b)** a bérlő halálát megelőző öt évben állandó jelleggel és életvitelszerűen a bérlő beleegyezésével a lakásban lakott, feltéve, hogy az elhunyt bérlőnek, illetve a bérlő házastársának nagyszülője, testvére, az Ltv. 21. § (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokája.
- (2)** Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha
 - a)** a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lakik a lakásban;
 - b)** a visszamaradt személy a főváros területén beköltözhető lakással rendelkezik;
 - c)** a jogosult nem vállalja a lakásban lakó többi – másik lakásban való elhelyezésre nem jogosult – személyek lakásba való állandó jellegű befogadását.
- (3)** Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszonyban kell bérbe adni.
- (4)** Másik lakásként a rendelet 8. §-a alkalmazásával meghatározott lakásigény mértékének megfelelő lakást lehet bérbe adni. Több jogosult esetén annak a jogosultnak a hozzátartozóit kell figyelembe venni, akinek több hozzátartozója lakik a lakásban.
- (5)** A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani.

25. §

- (1) Ha a házassági bontóperben 1999. szeptember 30. napja előtt hozott jogerős bírói ítélet valamely házastársat – saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül – az önkormányzati bérlakás elhagyására kötelezte, részére a bírói ítéletben meghatározott minőségű, ennek hiányában legfeljebb egy szoba komfort nélküli önkormányzati bérlakást lehet bérbe adni.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeadás feltétele, hogy az elhelyezést kérő megfeleljen a Fővárosi Önkormányzat 35/1993. (XI.15.) Főv. Kgy. rendelet 2-3. §-ában meghatározott feltételeknek.

26. §

Annak a lakást használó volt bérlőnek, akinek a bérleti jogviszonyát lakbértartozás miatt az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat felmondta, ha bérleti díj tartozását az ellene indított lakás kiürítési per I. fokú ítéletének meghozataláig kiegyenlítette, feltéve, hogy vele szemben az Ltv-ben meghatározott más felmondási ok nem áll fenn – kérelmére – a lakás ismételten bérbe adható.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

27. §

- (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő - a rendelet mellékletében meghatározott - lakásigénye mértékét, és a visszamaradt társbérlő vállalja a megnövekedett lakás alapterülete után számított lakbér megfizetését.
- (2) A lakásban visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének megállapításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.
- (3) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt annak a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, aki megfelel az (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak.
- (4) Ha valamennyi visszamaradt társbérlő megfelel az (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak, úgy a megüresedett társbérleti lakrészt annak a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, aki – a felek megállapodása alapján – vállalja a másik visszamaradt társbérlő elhelyezését, és ezáltal a lakás társbérleti jellege megszüntethető.

- (5) Ha az (1)-(4) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn a polgármester a lakásban visszamaradt társbérlő(k) bérleti szerződését az Ltv. 26. § (2) bekezdésében meghatározott minőségű cserelakás egyidejű felajánlása mellett mondja fel.

Bérbeadás méltányosság jogcímén

28. §

Méltányosság jogcímén a polgármester előterjesztése alapján – a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság döntésével – lakás adható bérbe annak, aki

- a) megfelel a Fővárosi Önkormányzat 35/1993. (XI.15.) Főv. Kgy. rendelet 2-3. §-ában meghatározott feltételeknek, és
- b) élethelyzetének kedvezőtlen alakulása egészségügyi, család- és gyermekvédelmi szempontból rendkívüli méltánylást érdemel.

III. FEJEZET

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

29. §

- (1) A Polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, nagyszülőjét, vele együtt lakó gyermekének házastársát, az Ltv. 21. § (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját és az élettársát a lakásba befogadja.
- (2) A hozzájárulás feltétele, hogy
- a) a bérlő és az általa befogadni kívánt személyek közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal vállalják, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy a lakást – elhelyezési igény nélkül - 30 napon belül kiüríti, és
 - b) a lakás szobaszáma a befogadott személy figyelembevételével is elérje a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott lakásigény mértékének alsó határát.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

30. §

- (1) A lakás egy részének albérletbe adásához – határozott időre szólóan – a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság hozzájárulást adhat, ha:
- a) a lakásban legalább egy fél lakószoba a bérlő kizárólagos használatában marad, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költöző albérlő, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 négyzetméteres lakószobarész jut, és
 - b) a bérlő és az albérlő közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal vállalja, hogy a bérleti, illetve albérleti jogviszony megszűnése esetén az albérlő a lakást – elhelyezési igény nélkül – 30 napon belül kiüríti.
- (2) Nem adható hozzájárulás az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén sem
- a) az egy szobás lakás albérletbe adásához;
 - b) a határozatlan időre szóló albérleti szerződéshez.

Hozzájárulás lakáscseréhez

31. §

A lakáscseréhez való hozzájárulásra, illetőleg a hozzájárulás megtagadására vonatkozó bérbeadói jogkört a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság a Fővárosi Önkormányzat 36/1993. (XI.15.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között gyakorolja.

IV. FEJEZET

A bérbeadás sajátos esetei

Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

32. §

- (1) A teljes lakást nem lakás céljára csak kivételes esetben, határozott időre, legfeljebb a (2) bekezdésben meghatározott feltételek szerinti időtartamra lehet bérbe adni.
- (2) A teljes lakás más célra történő ideiglenes használatához akkor adható hozzájárulás, ha a bérlő
 - a) a lakásból gyógykezelése, külszolgálat, katonai szolgálata miatt van távol,
 - b) a tartós távollét okát és időtartamát igazolja, továbbá
 - c) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy amennyiben bérleti szerződése a használatra átengedés időtartama alatt bármilyen okból megszűnik, úgy a lakást használó elhelyezéséről gondoskodik.
- (3) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára bérbe adni, ha a bérlő
 - a) egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági, szolgáltatási tevékenységet végezni, vagy
 - b) gyógykezelése, külszolgálat, katonai szolgálata vagy más méltányolható okból van távol, a távollét okának igazolásával, és a
 - c) bérlőtársa – társbérlet esetén a másik társbérlő – írásban tudomásul veszi a lakás egy részének más célra történő használatát.
- (4) A lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság dönt.
- (5) A lakás más célra történő bérbeadásához, illetve használatához való hozzájárulás esetén a bérlőt fel kell hívni, hogy a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.

Bérbeadás bérlőtársak részére

33. §

Bérlőtársi jogviszonyban kell – közös írásbeli kérelem alapján – a lakást bérbe adni,

- a) a bérleti jogviszony létrejöttét követően a lakásba beköltöző házastársnak;
- b) a 24. § (3) bekezdésében foglalt esetben;
- c) azoknak, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak.

A szociális intézményből elbocsátott személyek részére történő bérbeadás

34. §

Annak a szociális intézményből elbocsátott személynek, aki az intézménybe utalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében az Önkormányzat vagy jogelődje javára lemondott legalább egy szoba, komfort nélküli lakást kell biztosítani.

V. FEJEZET

A lakásbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok

A bérbeadás időtartama

35. §

- (1) Önkormányzati lakást – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – határozatlan időre lehet bérbe adni.
- (2) Határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni:
 - a) a szociális pályázat és méltányosság jogcímén bérbe adott lakás esetében 5 éves időtartamra;
 - b) a rendelet 26. §-a alapján ismételten bérbe adott lakás esetében 1 éves időtartamra;
 - c) a lakásgazdálkodási (17. §), valamint a közérdekű feladatok megvalósítása (18. §) jogcímén bérbe adott lakások esetében, ha a bérlő jelenlegi lakására fennálló bérleti jogviszonya határozott időre szól, a határozott idő végéig;
 - d) a rendelet 18. § (3) bekezdése alapján a jogviszony időtartamára;
 - e) a bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jog jogosultjának nyilatkozata alapján.

- (3) A (2) bekezdés a) pontjában meghatározott esetekben a bérlő - a bérleti jogviszony időtartama lejártát megelőzően benyújtott - kérelmére a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság a bérlet időtartamát további 5 évre meghosszabbítja, ha a bérlő a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett és megfelel a szociális bérbeadásra előírt jogszabályi feltételeknek.
- (4) Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában nem felel meg a szociális bérbeadásra előírt jogszabályi feltételeknek a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság kérelmére határozatlan időre szólóan a lakást, akkor adhatja bérbe, ha a bérlő vállalja az önkormányzat lakbérre vonatkozó külön rendelete alapján megállapított költségalapú lakbér megfizetését.
- (5) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a határozott idő leteltekor a bérlő kérelmére, ha a bérlő a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, a bérleti szerződést – a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság javaslata alapján – a polgármester határozatlan időtartamra köti meg.

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

36. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a bérlő a lakás használatáért lakbért, továbbá az e jogviszonyban a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért külön szolgáltatási díjat köteles fizetni.
- (2) A lakbér mértékét és a külön szolgáltatás díját az Önkormányzat külön rendeletben határozza meg.

A lakásbérleti szerződés tartalma

37. §

- (1) A pályázat útján bérbe adott lakás esetében – a pályázati kiírásnak megfelelően - a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:
 - a) a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, komfortfokozata növelésére, felújítására vonatkozó költségeit,
 - b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
 - c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

- (2) A bérlő kérelmére a munkálatok elvégzésének határidejét indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság meghosszabbíthatja.
- (3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.
- (4) Az elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a műszaki átvételt követő 90 napon belül – az Önkormányzat megtéríti.
- (5) Ha a bérlő munkálatokat neki felróható okból a lakásbérleti szerződésben meghatározott vagy a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a polgármester – a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság javaslata alapján – a bérleti szerződést az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján felmondhatja.

Lakás átalakítása, korszerűsítése

38. §

- (1) A Polgármester és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
 - a) konkrét megjelölését,
 - b) befejezésének határidejét,
 - c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (3) Az Önkormányzat a számlákkal igazolt költség 50%-át a munkák befejezését követő 30 napon belül, a fennmaradó 50%-át részletfizetéssel legfeljebb 2 éven belül térítheti meg a bérlő részére. A havi részlet összege nem haladhatja meg a bérlő által fizetett havi lakbér 50%-át.
- (4) A bérlő kérelmére - a Polgármester javaslata alapján - a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság a teljes összeg egyösszegű megtérítéséhez hozzájárulhat.

39. §

A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – az Önkormányzat lakbérre vonatkozó külön rendeletében meghatározott lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata, szobaszáma, alapterülete megváltozott és a munkálatok költségeit az Önkormányzat viselte.

A bérleti szerződés

40. §

A bérleti szerződés megkötésére, módosítására és megszüntetésére a polgármester jogosult az e rendeletben meghatározott bérbeadói jogkört gyakorló döntésének keretei között.

VI. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok

Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

41. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha
 - a) az Önkormányzatot terhelő elhelyezési kötelezettség helyett a bérlő pénzbeli térítésre tart igényt;
 - b) a bérlő meglévő lakása helyett kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését kéri.

- (2) Ha a bérlő az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítésre tart igényt, a pénzbeli térítési mértéke
 - a) határozott időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a,
 - b) határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a.

- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt esetekben kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri, a pénzbeli térítés mértéke a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett és a bérbe adandó lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50%-a.
- (4) Ha a bérleti jogviszony megszüntetése lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, úgy a pénzbeli térítés (2) - (3) bekezdésben meghatározott mértékétől - a polgármester javaslata alapján - a Városüzemeltetési és Lakás Bizottság eltérhet. A pénzbeli térítés mértéke ez esetben sem haladhatja meg
- a) a (2) bekezdésben foglalt esetben a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értéke 100%-át;
 - b) a (3) bekezdésben foglalt esetben a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett és a bérbe adandó lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 100%-át.

III. RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

VII. FEJEZET

A bérbeadás célja és módja

42. §

- (1) Helyiséget elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.
- (2) A helyiség bérbeadás célját a Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg.

43. §

- (1) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet.
- (2) Üres helyiségnek minősül az
 - a) a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés két hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, továbbá
 - b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig 2 hónapnál rövidebb idő van hátra.

44. §

- (1) A helyiséget annak kell bérbe adni,
 - a) aki a bérleti jogot pályázat alapján versenytárgyalás eredményeként nyerte el;
 - b) akivel a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltkor az 53. § (3) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni;
 - c) aki az Önkormányzattal másik helyiség biztosításában állapodik meg;
 - d) akit a bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jogosultsággal rendelkező meghatározott.
- (2) Nem lehet bérbe adni helyiséget annak, akinek a XI. kerületi Önkormányzattal szemben bérleti díj, különszolgáltatási díj, illetve helyi adó tartozása áll fenn.

45. §

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

- (2) Nem kell pályázatot kiírni
- a) ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiségre a bérlővel az 53. § (3) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni;
 - b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott esetekben másik helyiség biztosítható;
 - c) ha a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van igénye;
 - d) ha a helyiségre meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlő-kiválasztási, illetve bérlő-kijelölési jog illeti meg;
 - e) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség bérbeadásakor;
 - f) eredménytelen pályázat esetén;
 - g) közérdekű célok megvalósítása érdekében történő bérbeadás esetén.
- (3) Közérdekű célból adható bérbe helyiség annak a szervnek, illetve személynek, aki az Ötv-ben meghatározott kötelező alapfeladatot lát el az Önkormányzat megbízásából, illetve az Ötv. 8. §-ában meghatározott önkormányzati feladatok ellátásáról gondoskodik.

Bérbeadás pályázat útján

46. §

- (1) A helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyilvános, azon bárki részt vehet.
- (2) A pályázati kiírás feltételeit a Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg.
- (3) A pályázat kiírásáról és közzétételéről a Polgármester gondoskodik.
- (4) A pályázat közzétételére a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

47. §

A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- c) a helyiség hasznosítás célját és a helyiségben folytatható tevékenységek meghatározását,
- d) a bérbeadás időtartamát,
- e) a pályázati biztosíték összegét, befizetésének módját, határidejét,
- f) a helyiség bérleti díj alsó határát,
- g) a helyiség bérleti díj emelésének módját és időpontját,
- h) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot,
- i) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és idejét,
- j) a versenytárgyalás helyét és idejét,
- k) az eredményhirdetés helyét és időpontját.

48. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét (székhelyét),
- b) a helyiség tervezett felhasználási célját,
- c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról.

(2) Érvényes az a pályázat, amelyik a kiírásban foglaltaknak minden tekintetben megfelel.

49. §

(1) A pályázat alapján az érvényes pályázati ajánlatot benyújtók között versenytárgyalást kell tartani, kivéve, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázat érkezett. Ez esetben a pályázati ajánlat elfogadásáról és a helyiség bérbeadásáról a Vagyongazdálkodási Bizottság versenytárgyalás nélkül dönthet.

(2) A pályázati versenytárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.

50. §

- (1) A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötöni. A helyiség bérleti díjába a pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosítékot be kell számítani.
- (2) Annak a pályázónak, aki a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szerzett, a pályázati biztosítékot az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül vissza kell fizetni.
- (3) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű helyiség bérleti díjra ajánlatot tevő részére kell bérbe adni.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a pályázat nyertese az általa megfizetett pályázati biztosítékot elveszti.

51. §

Eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási Bizottság dönt a pályázat megismétléséről, illetve a helyiség pályázaton kívüli bérbeadásáról vagy egyéb célú hasznosításáról.

52. §

A versenytárgyalás részletes eljárási szabályait a polgármester határozza meg, azzal, hogy azt az önkormányzati rendeletekre vonatkozó szabályok szerint köteles nyilvánosságra hozni.

VIII. FEJEZET

A helyiségbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok

A bérbeadás időtartama

53. §

- (1) Helyiséget bérbe adni határozatlan, vagy határozott időre, továbbá feltétel bekövetkezéséig lehet.
- (2) Feltétel bekövetkezéséig a helyiség akkor adható bérbe, ha
 - a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület határozott, de ennek időpontja nem ismert;
 - b) a helyiségre a Képviselő-testület szervének, intézményének, gazdasági társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év után várható;
 - c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.
- (3) A helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltét megelőzően a bérlő által benyújtott kérelem alapján – a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulásával – a polgármester további öt évre szóló bérleti szerződést akkor köthet, ha
 - a) a bérlő a helyiségben a lakosság ellátását szolgáló tevékenységet folytat;
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és a helyiséget az eredeti célra kívánja használni.

A helyiségbérleti díj

54. §

- (1) A helyiség bérleti díját a Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg a Képviselő-testület által évente meghatározott irányelvek keretei között.
- (2) A bérleti díj mértékéről – a Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján – a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban kell a bérlővel megállapodni.

- (3) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik a bérleti szerződésben a helyiség bérleti díj összegét a bérlő pályázaton tett ajánlatának megfelelően kell meghatározni.

A helyiségbérleti szerződés tartalma

55. §

- (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, felújításával, továbbá a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos bérbeadói és bérlői jogokat és kötelezettségeket.
- (2) A helyiség bérlője köteles gondoskodni különösen
- a) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, felújításáról;
 - b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges felújításról, a helyiség berendezések pótlásáról, cseréjéről.

56. §

A bérleti szerződés megkötésére, módosítására és megszüntetésére a rendeletben meghatározott bérbeadási jogkört gyakorló döntésének keretei között a polgármester jogosult.

IX. FEJEZET

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz

57. §

- (1) A helyiségbe más személy, kizárólag a polgármester hozzájárulásával és a rendeletben meghatározott feltételek mellett fogadható be.
- (2) A befogadáshoz hozzájárulni a bérlő kérelmére csak a bérlő közeli hozzátartozója esetén lehet.
- (3) A hozzájárulás feltétele, hogy
 - a) a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal vállalják, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy a helyiséget – elhelyezési igény nélkül – kiüríti, továbbá
 - b) a bérlő vállalja a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal emelt összegének megfizetését.

Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

58. §

- (1) A helyiség egy részének vagy egészének albérletbe adásához a bérlő kérelmére a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulhat, ha a helyiség alapterülete és hasznosítási funkciója azt lehetővé teszi. A bérlő köteles az albérleti szerződés egy eredeti példányát a kérelméhez mellékelni.
- (2) A hozzájárulás feltétele, hogy
 - a) az albérlő közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal vállalja, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a helyiséget minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, továbbá
 - b) a bérlő vállalja az albérleti szerződés időtartama alatt a bérleti díj kétszeres összegének megfizetését.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

59. §

- (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a Vagyongazdálkodási Bizottság járulhat hozzá.
- (2) Helyiség bérleti joga csak másik helyiség bérleti jogára cserélhető.
- (3) A hozzájárulás feltétele, hogy
 - a) a leendő bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
 - b) a lakosság ellátását szolgáló helyiség leendő bérlője is a lakossági ellátás körébe tartozó tevékenységet kíván folytatni,
 - c) a leendő bérlő vállalja, hogy a hozzájáruláskor a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50%-át az Önkormányzat javára megtéríti.

X. FEJEZET

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

60. §

A helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről akkor lehet a bérlővel megállapodni, ha

- a) az Önkormányzatot jogszabályon alapuló cserehelyiség biztosítási kötelezettség terheli;
- b) a bérlő bérleti jogviszonya határozatlan időre szól, és másik helyiségben történő elhelyezése az Önkormányzat érdekében áll;
- c) a bérlő meglévő helyisége helyett nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb cserehelyiség biztosítását kéri.

61. §

- (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt, vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, részére pénzbeli térítés fizethető. A pénzbeli térítés mértéke a helyiség beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 80%-a.
- (2) Ha a bérlő részére az Önkormányzat az 59. §-ban meghatározott esetekben kisebb cserehelyiséget biztosít a pénzbeli térítés mértéke a meglévő és a biztosítandó cserehelyiség beköltözhető forgalmi értéke különbözetének legfeljebb 50%-a.

62. §

- (1) Ha a bérlő a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel történő megszüntetését azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor részére értékkülönbözlet megfizetésének kikötése mellett másik helyiség adható bérbe.
- (2) Az értékkülönbözlet alapja a meglévő és a bérbe venni kívánt helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

63. §

A helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás megkötésére – a Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján – a Polgármester jogosult.

IV. RÉSZ

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

XI. FEJEZET

Az Önkormányzat költségvetési szerveinek épületeiben lévő lakások és helyiségek bérbeadása

64. §

- (1) A költségvetési szerv rendelkezése alatt álló lakást csak a költségvetési szervvel köztisztviselői, közalkalmazotti, vagy munkaviszonyban álló (a továbbiakban: munkaviszonyban álló) személy részére lehet bérbe adni.
- (2) A lakást bérbe adni csak feltételhez kötötten a munkaviszony időtartamára lehet.
- (3) A lakásra kötött bérleti szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek a munkaviszonya, vagy a lakásra jogosító munkaköre megszűnik.

65. §

- (1) A lakás albérletbe adásához, más célú hasznosításához, továbbá a lakásbérleti jogviszony folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (2) A lakásra kötött csereszerződéshez az Ltv-ben és a jelen rendeletben meghatározott feltételeken túlmenően akkor lehet hozzájárulni, ha a leendő bérlő vállalja, hogy
 - a) munkaköri feladatok ellátására a csereszerződés jóváhagyásától számított 30 napon belül munkaviszonyt létesít, illetve
 - b) ha az a) pontban vállalt kötelezettségének nem tenne eleget, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül kiürítve bérbeadónak leadja.
- (3) A lakásba a bérlő csak az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be bérbeadói hozzájárulás nélkül. Más személy beköltözéséhez bérbeadói hozzájárulás nem adható.

66. §

- (1) Az Önkormányzat költségvetési szerveinek használatában álló helyiségek csak a költségvetési szerv alaptevékenységének sérelme nélküli célra adható bérbe határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig.
- (2) A helyiség cseréjéhez, bérleti jogának átruházásához, albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás nem adható.

XII. FEJEZET

Adatvédelmi szabályok

67. §

- (1) A Polgármesteri Hivatal a törvények keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv., a Fővárosi Önkormányzat rendeletei és a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében igényelhet.
- (2) A szociális bérletre jogosultakat a rendeletben foglaltak teljesítéséhez a Polgármesteri Hivatal adatszolgáltatásra hívja fel. Az adatokról nyilvántartást kell vezetni.
- (3) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó-bevallás alapjául szolgáló adatokat kell szolgáltatni. Az adatszolgáltatási kötelezettség az együtt élő nagykorú hozzátartozóktól származó jövedelemre is kiterjed.
- (4) Ha a (3) bekezdésben meghatározottak azért nem teljesíthetők, mert az érintettek munkanélküliek, a munkanélküli ellátásra vonatkozó adatokat kell szolgáltatni.
- (5) A vagyoni helyzetről az érintett nyilatkozatát kell a nyilvántartásban szerepeltetni.

68. §

- (1) A nyilvántartást a 65. §-ban meghatározott okiratok alapján kell vezetni. A kötelezett közokirat esetén csak annak bemutatására hívható fel.
- (2) A nyilvántartásról adatot szolgáltatni nem lehet. A nyilvántartás adatai kizárólag a rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

XIII. FEJEZET**Hatálybalépés****69. §**

- (1) A rendelet 2002. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a XI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat többször módosított 13/1994./V.4./ ÖK sz. rendelete, valamint a XI. kerületben lévő házfelügyelői szolgálati lakásokról szóló Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 38/1994./IX.23./ ÖK sz. rendelete hatályát veszti.

Budapest, 2001. december 20.

dr. Juhos Katalin s. k.
polgármester

dr. Ferenczi Tibor s. k.
jegyző

**Melléklet a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelethez**

A lakásigény mértéke

A lakásigény mértéke a következő:

1 személy esetén 1 lakószoba,

2 személy esetén 1 + 1/2 lakószoba,

3 személyig 2 lakószoba,

4 személyig 2 + 1/2 lakószoba,

5 személyig 3 lakószoba,

6 személyig 3 + 1/2 lakószoba,

7 személyig 4 lakószoba,

8 személyig 4 és 1/2 lakószoba,

8 személy felett legalább 4 és 1/2 lakószoba, amely minden további személy után félszobával növelhető.