

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata
27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelete

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

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) (a továbbiakban együtt: ingatlan), valamint azok bérlőire terjed ki.

(2) Az önkormányzat költségvetési szerve használatában vagy kezelésében lévő épületben található, szolgálati lakásnak minősülő lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit a Képviselő-testület határozza meg.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2 § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.

(2) A Képviselő-testület dönt:

a) az önkormányzati tulajdonú lakás nem lakás céljára szolgáló helyiséggé, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítéséről,

b) a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség ingyenes használatba adásáról, kizárólag közfeladat ellátása céljából a közfeladat ellátásához szükséges mértékben,

c) lakás bérbeadásáról helyi közérdekből,

d) a szociális alapon bérbe adható lakásokról minden év február 28-ig és július 31-ig,

e) helyiség bérbeadásáról, amennyiben a helyiség éves bérleti díjának nettó összege a 20 millió forintot meghaladja,

f) lakás bérbeadásáról a 4. § (2) k) pontban meghatározott esetben.

(3) A polgármester dönt

a) helyiség bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásáról,

- b) bérleti szerződés felmondásáról, a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről,
 - c) életveszély esetére fenntartott lakás bérbeadásáról legfeljebb egy év időtartamra.
- (4) A Gazdasági Bizottság dönt
- a) helyiség bérbeadásáról, amennyiben a helyiség éves bérleti díjának nettó összege a 20 millió forintot nem haladja meg,
 - b) ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele költségeinek elfogadásáról, valamint az igazolt költségek megtérítésének módjáról a bérlő részére,
 - c) helyiséggel kapcsolatos hozzájárulások megadásáról,
 - d) meghatározott célra épült és annak megfelelően hasznosított helyiség (különösen üzlet, műhely, garázs, iroda) más funkcióra történő bérbeadásáról,
 - e) helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről,
 - f) megüresedett szükséglakás hasznosításának módjáról.
- (5) A Szociális Bizottság dönt lakások esetében
- a) a hasznosítás módjáról,
 - b) költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadásról és a pályázat kiírásáról, a pályázat eredményének megállapításáról
 - c) szociális bérlakáspályázat kiírásáról minden év március 31-ig és szeptember 30-ig, valamint a pályázat eredményének megállapításáról
 - d) bérbeadásról lakásgazdálkodási feladat keretében,
 - e) hozzájárulások megadásáról,
 - f) bérlőtársi jogviszony engedélyezéséről,
 - g) bérleti jogviszony időtartamáról és annak meghosszabbításáról,
 - h) végrehajtási eljárással kapcsolatos döntések meghozataláról.

II. Fejezet

LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI, MÓDJA ÉS JOGCÍMEI

A bérbeadás általános feltételei

3. § (1) Lakást bérbeadni – a helyi közérdekből történő bérbeadás kivételével - kizárólag természetes személynek (bérlő) vagy személyeknek (bérlőtársak) lehet.

(2) A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján minden év február 28-ig meghatározza, hogy a megüresedett lakások bérbeadásánál a 4. § (2) bekezdésében megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani azzal, hogy 50 nm-nél nagyobb alapterületű összkomfortos lakásokat elsősorban piaci alapon kell bérbe adni.

(3) Lakás bérbeadásáról a Szociális Bizottság dönt.

(4) A Szociális Bizottság a (2) bekezdésben meghatározott előterjesztés előkészítéséhez minden év január 31. napjáig javaslatot tesz a polgármesternek arra, hogy a megüresedett lakásállomány részét képező egyes, más lakásgazdálkodási feladatra nem elkülönített lakások közül melyeket jelöljön ki a Képviselő-testület felajánlható másik ingatlanként azon bérlők részére, akik a tárgyévet megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevételére vonatkozó igényüket, tekintettel arra, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek.

(5) Az e rendelet hatálybalépését követően megüresedő szükséglakás ismételen nem adható bérbe. A megüresedett szükséglakás további hasznosításáról a Gazdasági Bizottság dönt.

A bérbeadás jogcímei

4. § (1) A lakásokat:

- a) szociális bérletként,
- b) piaci bérletként,
- c) költségelven

lehet bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása

- a) szociális bérlakás-pályázat útján,
- b) versenytárgyalás útján,
- c) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján,
- d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség,
- e) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség,
- f) másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség,
- g) a lakásgazdálkodási feladat ellátása során,
- h) szolgálati lakásként,
- i) helyi közérdekből, továbbá
- j) lakáscsere útján

k) egyedi élethelyzetben, rendkívüli méltánylást érdemlő körülményekre tekintettel a Szociális Bizottság javaslata alapján, a Képviselő-testület minősített többségű döntésével történhet.

Szociális bérlet

5. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak

- a) aki a pályázat benyújtására megállapított határnapig nagykorúvá vált,
- b) aki a pályázat benyújtásakor és a pályázati határidő lejártát megelőző legalább 5 évben folyamatosan Budapest XX. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
- c) aki pályázat kiírása esetén a pályázat benyújtására nyitvaálló határidőben benyújtotta érvényes pályázatát a kiírásban megjelölt helyen,
- d) akinek, illetve aki házastársának, vagy élettársának, illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának nincs lakásingatlanban együttesen legalább 50%-ot elérő mértékű lakástulajdona, illetve nem rendelkezik legalább 50%-ban lakásingatlan haszonélvezeti jogával,
- e) akinek a bérbeadóval bérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve
 - ea) ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és
 - eb) az önkormányzati bérleményre lakbér, közös költség és közüzemi díj hátraléka nincs és
 - ec) a pályázatában írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt lakását kiürített, beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadja,
- f) akinek, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozóinak – ideértve az élettársat – a pályázat benyújtását megelőző 5 naptári éven belül nem állt fenn a bérbeadóval olyan lakásbérleti jogviszonya, mely a bérleti díj, közös költség vagy közüzemi díj hátralék meg nem fizetésére tekintettel, vagy a bérlő magatartására visszavezethető okból bérbeadói felmondás útján szűnt meg, vagy a határozott időre szóló bérleti szerződés a fennálló díjhátraléokra tekintettel nem került meghosszabbításra,.

g) akinek, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozóinak – ideértve az élettársat – egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, egyedül élő és egyedül is pályázó személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát, valamint

h) aki, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozói – ideértve az élettársat - nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát meghaladja - ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit,

i) akinek, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozóinak – ideértve az élettársat – nincs semmilyen jogcímen fennálló tartozása a bérbeadó felé.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjának hiányában azzal a kérelmezővel is köthető pályázat útján lakásbérleti szerződés, aki munkáltatói igazolással igazolja, hogy folyamatos munkavégzésének helye legalább 5 éve Budapest XX. kerület közigazgatási területén belül van és rendelkezik az alábbi jogviszonyok valamelyikével:

- a) munkaviszony,
- b) közalkalmazotti jogviszony,
- c) köztisztviselői, kormánytisztviselői jogviszony,
- d) ügyészségi szolgálati jogviszony,
- e) fegyveres erők, vagy rendvédelmi szervek hivatásos tagja.

6. § (1) Előbérleti joga van, és az 5. §-ban foglaltaktól eltérően a Szociális Bizottság pályázat lefolytatása nélkül adja bérbe a szociális bérlakást annak a korábbi bérlőnek, aki a lakás bérleti jogát szociális bérlakáspályázaton – ide nem értve azt az esetet, ha a bérleti jog törvényen alapuló előbérleti jogon alapul - nyerte el, vagy azt a Szociális Bizottság határozattal utalta ki részére és a bérleti jogviszonya a szerződésben rögzített határozott idő eltelte miatt szűnt meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetekben az ismételt bérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy

a) a bérlőnek (volt bérlőnek), valamint az önkormányzati bérlakásban vele együtt élő jogszerűen befogadottnak nincs lakásingatlanban együttesen legalább 50%-ot elérő mértékű lakástulajdona, illetve nem rendelkeznek lakásingatlan haszonélvezetével,

b) a bérlő (volt bérlő), valamint az önkormányzati bérlakásban vele együtt élő jogszerűen befogadott – nyilatkozata alapján – nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát.

c) a bérlőnek (volt bérlő) már meglévő (korábbi) bérleményére lakbér, közös költség vagy közüzemi díj tartozása nincs, illetve vállalja, hogy azt a bérleti jogviszony létesítéséig egyösszegben megfizeti a bérbeadó, valamint a közüzemi szolgáltatók felé, vagy annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött.

7. § (1) A Szociális Bizottság hozzájárulhat a bérleti jogviszony ismételt létesítéséhez abban az esetben is, ha a lakás korábbi bérlőjének bérleti jogviszonya a bérbeadó által a bérlő közüzemi díj, illetve lakbérhátralékára tekintettel került felmondásra, de

a) a volt bérlő a fennálló tartozását az ingatlan végrehajtó általi kiürítését megelőzően teljes egészében – beleértve a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint a bérleti jogviszony felmondásával, illetve a kiürítés és a pénztartozás iránti végrehajtási eljárás lefolytatásával kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget (fizetési meghagyás költsége, perköltség és végrehajtási költség) – kiegyenlítette, vagy

b) a volt bérlő tartozásának azt a részét, amelyre részletfizetési kedvezményt a bérbeadótól, a közüzemi szolgáltatóktól, vagy az eljáró bíróságtól – végrehajtási eljárás esetén a végrehajtótól – nem kapott teljes egészében, annak a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamataival együtt kiegyenlíti és egyéb tartozásának, valamint a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozásának teljes kiegyenlítésére részletfizetési megállapodást köt a közüzemi szolgáltatókkal, illetve a bérbeadóval – ideértve azt az esetet is, ha a volt bérlő részletfizetési kérelmének az eljáró bíróság vagy az eljáró végrehajtó adott helyt – és részletfizetési kötelezettségének legalább 3 hónapig folyamatosan, igazoltan eleget tesz,

c) a b) pontban meghatározott esetben – amennyiben kiürítési eljárás van folyamatban a kérelem benyújtásakor – a kiürítési eljárásban felmerült végrehajtási költségeket teljes egészében megfizeti

és vállalja, hogy a pénztartozásra vonatkozó részletfizetési határidő lejártáig, de legalább 12 hónapig, illetve az a) pontban foglalt esetben legalább 12 hónapig folyamatosan együttműködik Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatával.

(2) A Szociális Bizottság – különös méltánylást érdemlő esetben – a bérleti jogviszony újbóli létesítéséről dönthet, ha a volt bérlő fennálló teljes tartozását a Hálózat Alapítvány támogatásával, vagy települési díjhátralék csökkentési támogatással egyenlíti ki, amennyiben a jogosult a Hálózat Alapítványtól származó támogató döntéssel, illetve a települési díjhátralék csökkentési támogatásról szóló határozattal rendelkezik, melyben a támogatás összege és az előbérleti jog jogosultja által vállalt önerő mértéke egyértelműen szerepel. A Szociális Bizottság döntése meghozatalakor a volt bérlő szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetére, az eltartott kiskorúak, illetve fogyatékkal élő személyek számára vonatkozó adatokat, valamint a Humán Szolgáltatások Intézménye által szolgáltatott, a volt bérlővel való együttműködéssel kapcsolatban rendelkezésére álló információkat veszi figyelembe.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi lakbér, közüzemi díjak és közös költség összegét, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészeket határidőben megfizetni és azt a bérbeadó, illetve a Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatának felszólítására hitelt érdemlően igazolni. Az aktuális havi lakbér, közüzemi díjak és közös költség, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészlet határidőben való megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására. A bérleti szerződés felmondása esetén a részletfizetéssel érintett hátralék teljes összege kamataival növelten egy összegben esedékessé válik.

(4) Az e §-ban foglalt esetekben lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év határozott időtartamra köthető.

8. § (1) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. melléklet szerinti, a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(2) A méltányolható lakásigény mértékének 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.

(3) A méltányolható lakásigény vonatkozásában a (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik

a) lakás tulajdonjogával (vagy $\frac{1}{2}$ -et meghaladó tulajdoni hányaddal),

b) lakás haszonélvezeti jogával, vagy

c) önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogával rendelkeznek, kivéve, ha a bérleti szerződés megkötése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és írásos nyilatkozattal vállalják, hogy az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt lakást beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadják.

9. § (1) Költségelven és piaci alapon lakást bérbe adni csak legalább komfortos komfortfokozatú lakást, és csak versenytárgyalás útján a legjobb ajánlattevő részére lehet.

(2) A költségelven vagy piaci alapon hasznosítandó lakásokra vonatkozó versenytárgyalási felhívást a helyben szokásos módon kell közzétenni, nyilvánosságra hozni. A versenytárgyalás útján történő hasznosításról és a versenytárgyalási felhívás szövegéről a Szociális Bizottság dönt.

(3) A költségelven vagy piaci alapon hasznosított lakások esetében a bérlő legalább 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék fizetésére köteles.

Szociális bérlakáspályázat útján történő bérbeadás

10. § (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – e rendeletben meghatározott kereteken belül – a Szociális Bizottság hatáskörébe tartozik. A Szociális Bizottság által kiírt pályázaton a kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatot minden év március és szeptember hónapjában kell kiírni és az arról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni. A pályázati jelentkezési lapot és mellékleteit oly módon kell az önkormányzat honlapján közzétenni, hogy az letölthető és kinyomtatható legyen. A pályázati jelentkezési lap és mellékleteinek átvételére a Polgármesteri Hivatalban is lehetőséget kell biztosítani a Szociális Bizottság által meghatározott összegű térítés – mely a fénymásolatok készítésével kapcsolatos költségeket fedezi – megfizetése ellenében.

(3) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat, nyilatkozatokat be kell nyújtania.

(4) A pályázatokat a pályázatok benyújtására megjelölt határidőn belül – mely nem lehet rövidebb a pályázati kiírás közzétételét követő 30 naptári napnál – kell benyújtani a pályázatban megjelölt helyen és módon. A pályázatok benyújtását az átvevő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról az átvevő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor le kell zárni.

(5) A benyújtott pályázatokat a Szociális Bizottság és a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályának vezetője, vagy az általuk meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követően haladéktalanul, de legkésőbb az azt követő munkanapon kell elvégezni. A bontásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(6) A hiányos pályázatok benyújtóit a hiányok pótlására egy alkalommal írásban fel kell szólítani. Pontozni és besorolni a pályázatot kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

11. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy mely típusú bérbeadásra kerül sor,
- b) pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- c) a hasznosítani kívánt lakás paramétereit, lakbérét és a fizetendő közös költség összegét,
- d) az eredmény közzétételének módját és időpontját,
- d) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
- e) a hiánypótlás lehetőségére vonatkozó tájékoztatást, a hiánypótlás keretében pótolható hiányok körét és a hiánypótlás határidejét,
- f) a bérbeadás időtartamát.

(2) A pályázatot a Szociális Bizottság által előre meghatározott és a helyben szokásos módon közzétett tartalmú nyomtatványon kell benyújtani.

(3) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a pályázat kiírásával egyidejűleg a Szociális Bizottság határozza meg.

(4) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről szóló javaslatot a Szociális Bizottság hagyja jóvá.

(5) A pályázatok elbírálásáról a pályázatok benyújtására nyitvaálló határidő lejártát követő 60 napon belül dönt a Szociális Bizottság. Amennyiben az adott lakásra pályázók közül több azonos pontszámmal rendelkező áll az első helyen, a nyertes pályázat kiválasztásához környezettanulmányt kell készíteni. Ebben az esetben a Szociális Bizottság a környezettanulmányban foglaltak ismeretében dönt a nyertes pályázatról.

(6) A döntést – a pályázatok átvételkor kapott sorszámok megjelölésével, a nyertes pályázó személyes adatainak feltüntetése nélkül – ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőablájára a döntést követő 8 napon belül. A pályázat nyertesét a döntésről írásban is értesíteni kell.

(7) A nyertes visszalépése esetén a Szociális Bizottság által megállapított rangsorban következő pályázó lép előre.

(8) A nyertes pályázat esetében a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát - a szerződés aláírását megelőzően - a polgármester ellenőriztetheti. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltak megalapozatlannak bizonyulnak a polgármester erre vonatkozó előterjesztése alapján a Szociális Bizottság a nyertes pályázatot érvénytelenné nyilváníthatja, a pályázat eredményéről szóló döntését módosíthatja, mely esetben a rangsorban a következő pályázó lép előre.

(9) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó feltételek további fennállását a felhívásra igazolja és tudomásul veszi, hogy amennyiben szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik vagy megváltozik, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlet egyidejű értesítése mellett – legfeljebb a költségelví bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére – módosítani jogosult.

(10) Érvénytelen az a pályázat, amely

- a) nem a pályázati kiírásban megjelölt helyen, időben és módon került benyújtásra,
- b) a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat a hiánypótlást követően sem tartalmazza, illetve amelyre a hiánypótlás az erre vonatkozó felhívásban megjelölt határidőn túl került benyújtásra,
- c) egyéb módon nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak.

Versenytárgyalás

12. § (1) A rendelkezésre álló lakások függvényében a Szociális Bizottság dönti el, hogy mely lakások piaci, illetve költségelven történő bérbeadására írható ki versenytárgyalás.

(2) A versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki

- a) a versenytárgyalási felhívás szerint – az ajánlati biztosíték megfizetésén felül – a legmagasabb összeget (későbbi óvadékot) fizeti meg előre, vagy
- b) a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) A versenytárgyalási eljárás eredményének elbírálására vonatkozó, a (2) bekezdésben meghatározott szempontok közül a versenytárgyalási felhívás elfogadásával egyidejűleg a Szociális Bizottság választ. A pályázatok elbírálására vonatkozó szempontot a versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell.

Versenytárgyalási eljárás

13. § (1) A versenytárgyalást a Szociális Bizottság írja ki.

(2) A piaci alapú, illetve költségelven történő bérletre kiírt versenytárgyaláson bárki részt vehet, aki a lakás háromhavi bérleti díjának megfelelő összeget ajánlati biztosíték címén az ajánlat benyújtását megelőzően az önkormányzat számlájára, vagy házi pénztárába befizeti. A versenytárgyalás nyertese által befizetett ajánlati biztosíték teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenytárgyaláson nem nyert személyek részére az ajánlati biztosíték összegét az eljárás eredményéről szóló döntés meghozatalát követő 8 napon belül vissza kell fizetni.

(3) A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a nyertes ajánlattevő által befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti, az a bérbeadót illeti meg.

(4) A versenytárgyalási felhívást legalább 30 napra a helyben szokásos módon közzé kell tenni. A versenytárgyalásra történő jelentkezés és az elbírálás határidejét a versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell.

(5) A versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás helyszíni megtekintésének lehetőségét a versenytárgyalási felhívásban meghatározott időpontban biztosítani kell.

(6) A versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázó és a vele együttköltözők együttes, igazolt havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező lakás havi bruttó lakbérének háromszorosát, és az együttköltözők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a lakás havi bruttó lakbérének összegét. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését az ajánlat benyújtásakor hitelt érdemlően igazolja.

(7) A versenytárgyalási felhívásra benyújtott ajánlatot zárt borítékban a felhívásban megjelölt helyen és időpontban kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást a pályázatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a versenytárgyalási eljárást bonyolító szervezeti egység vezetője, vagy az általa erre felhatalmazott ügyintéző zárja le.

(8) A versenytárgyalás során benyújtott ajánlatokat a Szociális Bizottság és a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályának vezetője, vagy az általuk meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követően haladéktalanul, de legkésőbb az azt követő munkanapon kell elvégezni. A beérkezett pályázatok elbírálására, a pályázatok rangsorának megállapítására a Szociális Bizottság jogosult.

(9) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a Szociális Bizottság lakásonként külön-külön határozattal állapítja meg. A nyertes pályázat sorszámát a helyben szokásos módon 8 napra közzé kell tenni.

(10) A versenytárgyalási eljárás lezárását követően a nyertes visszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek az ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre. A rangsorban következő helyezettel csak azt követően köthető bérleti szerződés, ha a korábban részére visszautalt ajánlati biztosíték összegét teljes egészében, egyösszegben, óvadékként ismételtelen befizeti az önkormányzat bankszámlájára.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

14. § (1) Bérlőkijelölési jog

a) jogszabályon,

b) a képviselő-testület döntésén alapulhat.

(2) A képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely állami, államigazgatási, közhatalmi, más önkormányzati szerv, intézmény, illetve más önkormányzat részére biztosít bérlőkijelölési jogot, és mely önkormányzati tulajdonában álló bérlakásra.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog gyakorlására megállapodást kötött. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy

a) az önkormányzat szociális alapon, költségelven, illetve piaci bérleti díj fejében biztosítja a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérletét, valamint azt, hogy

b) a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérlőkijelölési jog megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni.

(4) A bérlőkijelölési jog a szerv vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel munkaviszonyban, közszolgálati jogviszonyban, azzal azonos tartalmú, rendszeres munkavégzésre irányuló jogviszonyban (a továbbiakban együtt: munkaviszonyban) álló személyt jelölhet bérlőnek. A bérlet ideje legfeljebb a jelölt személy jelölő szervvel fennálló munkaviszonya idejéig tart.

(5) A bérlőkijelölési jog a képviselő-testület döntése alapján lehet egyszeres, vagy többszörös, de 20 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés 20 éven belüli bármely okból történő megszűnése esetén a bérlakás az általános szabályok szerint adható ismételt bérbe.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

15. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor a törvény hivatkozott rendelkezésén alapuló önkormányzati kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak adható pénzbeli térítés mértéke az adható – a méltányolható lakásigény mértéke alsó határának megfelelő szobaszámú, és az általa korábban használt lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú – átlagos lakás beköltözhető forgalmi értékének 65%-ánál magasabb nem lehet.

(2) Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében foglalt esetben annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára nem tehető másik lakás bérbeadására ajánlat.

Bérbeadás a lakásbérleti jog folytatása alapján

16. § (1) A lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerésére a Szociális Bizottság jogosult az Ltv. 32. §-ában meghatározott feltételek fennállta esetén.

(2) A Szociális Bizottság – a körülmények mérlegelésével, amennyiben a kérelmező személyi, vagyoni, jövedelmi helyzetének vizsgálatát követően méltányolhatónak és indokoltnak tartja – bérbe adhatja a lakást annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

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

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

ba) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának gyermeke, unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

bb) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 5 évig életvitelszerűen a lakásban lakott, vagy a bérlővel közös gyermekük született

és ott a fenti időszakon keresztül, megszakítás nélkül, bejelentett lakóhellyel – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli – rendelkezett.

(3) Nem lehet a lakás bérbeadására ajánlatot tenni az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén ha a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak – kiskorú esetében szülőjének – tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakásingatlan van.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

17. § (1) A bérlőnek nem felróható okból előállt, bizonyított egészségügyi ok (okok), a bérlővel együttélők számának megváltozása, illetve a bérlő jövedelmi helyzetében bekövetkezett pozitív vagy negatív változás alapján pályázaton kívül a már önkormányzati bérlakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, az 1. melléklet szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható bérbevitelre.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben megjelölt változások beálltát hitelt érdemlően igazolja, a Szociális Bizottság az üresen álló lakásokból a bérlő indokolt lakáscsere-igényét teljesítheti.

(3) Nem alkalmazhatók az (1) és (2) bekezdésben írt rendelkezések, ha a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van, kivéve,

a) ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a hátralékkezelési szolgáltatások valamelyikében a tartozás teljes összegére kiterjedően részt vesz, vagy

b) lakáscsere iránti kérelmének indoka a fennálló teljes hátralékának kiegyenlítésére vonatkozó szándék, melyre tekintettel a jelenlegi bérleményénél kisebb, alacsonyabb komfortfokozatú bérleményre nyújtotta be igényét, és kötelezettséget vállal – az újonnan bérbe veendő lakás mindenkori lakbérének és közüzemi díjainak folyamatos kiegyenlítése mellett – a fennálló teljes hátraléka részletekben történő megfizetésére is.

(4) A lakásgazdálkodási feladat keretében biztosított másik lakást addig az időpontig kell bérbeadni, mely időpontig a bérlő eredeti bérleményére vonatkozó bérleti szerződése fennállt.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

18. § (1) E rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni, ha

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, felmondás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás megkötésére irányuló eljárás eredményeként másik lakást kell bérbevitelre felajánlani,

b) a lakás bérbeadására megsemmisült, vagy életveszélyesen megrongálódott lakás tulajdonosa vagy használója elhelyezése miatt kerül sor.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetekben a bérbeadó jogokat a polgármester gyakorolja.

Szolgálati lakások bérbeadása

19. § (1) A szolgálati lakásban bérlővé csak az a személy válhat, akivel az önkormányzati intézmény vezetője munkaszerződést kötött gondnoki feladatok ellátására, aki az Önkormányzattal közszolgálati jogviszonyt létesített, vagy munkaszerződést kötött hivatali feladatok ellátására, illetve aki állami szervvel közalkalmazotti jogviszonyban, közszolgálati jogviszonyban áll, illetve aki állami szerv hivatásos állományának tagja.

(2) Szolgálati lakás iránti kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani, mely kérelemhez a munkáltató támogató nyilatkozatát, vezetői véleményét csatolni kell.

(3) A szolgálati lakás bérbeadásánál figyelembe kell venni a kérelmező

- a) lakhatási körülményeit,
- b) lakásigényének mértékét,
- c) munkáltatói véleményben írtakat
- d) jövedelmi, vagyoni helyzetét

e) szociális körülményeit.

(4) Szolgálati lakásra lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki:

a) közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya, illetve közszolgálati jogviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és

b) kötelezi magát, hogy a szolgálati lakásból, férőhelyről a szerződés megszűntét követő 15 napon belül elköltözik, önmaga és az általa jogszerűen befogadott személy(ek) elhelyezéséről saját maga gondoskodik.

(5) Szolgálati lakás – a (6) bekezdésben meghatározott kivétellel – határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra adható bérbe azzal, hogy ha a szolgálati lakásra jogosító jogviszony e határidőt megelőzően szűnik meg, az a bérleti jogviszonyt is megszünteti. A bérleti időszak hosszát a Szociális Bizottság állapítja meg. A bérleti jogviszony a szolgálati lakás biztosítására vonatkozó jogviszony fennállásának időtartama alatt többször meghosszabbítható.

(6) Amennyiben a szolgálati lakásra jogosító jogviszony a bérlő nyugdíjba vonulása miatt szűnik meg, a Szociális Bizottság a bérlő kérelmére a szolgálati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyt határozatlan időtartamú bérleti jogviszonnyal változtathatja, ha a kérelmező legalább 10 év szolgálati lakásra jogosító jogviszonnyal rendelkezik.

(7) A szolgálati lakásba vagy férőhelyre az Ltv. által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni nem lehet, ilyen bérbeadói hozzájárulás nem adható.

(8) Szolgálati lakás bérlője abban az esetben, ha elhelyezését a bérleti jogviszony fennállása alatt saját erejéből meg tudja oldani, köteles a lakást elhagyni és ennek tényéről haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni a Szociális Bizottságot. A kiköltözést követő 8 napon belül a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó birtokába visszaadni.

Bérbeadás helyi közérdekből

20. § (1) Helyi közérdekből bérbe adható lakás annak a szervnek, szervezetnek, személynek, aki/amely:

a) az önkormányzat közigazgatási területén közszolgálati feladatot lát el, vagy

b) az önkormányzat közigazgatási területén székhellyel rendelkező sportegyesület kiemelkedő eredményeket elért sportolója.

(2) Helyi közérdekből lakás bérbeadása a közszolgálati feladatot ellátó kerületi szerv, vagy szervezet, illetve az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott sportegyesület vezetőjének javaslatára, határozott időre az (1) bekezdésben meghatározott feladat ellátásának időszakára, illetve sportoló esetében az (1) bekezdés b) pont szerinti sportegyesülettel fennálló tagsági jogviszonyának időtartamára, de legfeljebb 5 éves időtartamra történhet.

(3) Helyi közérdekből a képviselő-testület döntése alapján adható bérbe lakás az önkormányzat mindenkori lakásállományának maximum 2%-ig terjedő mértékben.

III. Fejezet

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŪNÉSE, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

21. § (1) A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani a hatáskör gyakorlójának e rendelet szerinti döntése alapján lehet.

(2) A bérleti szerződés aláírásakor, módosításakor, a bérbeadói jognyilatkozatok megtételekor a bérbeadó önkormányzatot abban az esetben is a polgármester képviseli, ha e rendeletben foglaltak alapján a döntés joga a képviselő-testület vagy bizottság hatáskörébe tartozik.

A bérbeadás időtartama

22. § (1) A lakást határozott időre kell bérbeadni.

(2) Szociális bérlet létesítése esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb három év, amely lejáratának napjáig a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

(3) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a költségelví bérletre vonatkozó rendelkezések szerint kell a lakást bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni, ismételt bérbeadásra alkalmas állapotba helyreállítani és az önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

23. § (1) Költségelven, illetve piaci bérletként bérbeadott lakásokat 5 éves időtartamra lehet bérbe adni annak, aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozott idő leteltét követően a lakást versenytárgyalási eljárás szabályai szerinti versenytárgyalással kell meghirdetni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban szereplő óvadék összegének összegű megfizetését, vagy a nyertes ajánlatban szereplő havi lakbér összegének megfizetését vállalja.

24. § (1) Az életveszélyessé vált lakás bérlője, tulajdonosa részére az azonnali elhelyezésként biztosított lakás az életveszélyessé vált lakás helyreállításáig, de legfeljebb egy évre adható bérbe.

(2) A lakást az életveszélyessé vált lakásra vonatkozó bérleti szerződésben foglaltak szerinti időre kell bérbeadni, ha az életveszélyessé vált lakás bérlőjének véglegesen ajánlanak bérbevitelre az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú lakást.

Óvadék

25. § (1) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék – ide nem értve a 12. § (2) a) pontjában meghatározott esetet – a lakás havi bruttó bérleti díja háromszorosának megfelelő összeg.

(2) Az óvadékból a bérbeadó azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt keletkezett, vagy a bérlakás visszaadásával, a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatban felmerült, ideértve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket, valamint ezek törvényes késedelmi kamatait is.

(3) Az óvadékot elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor - a kezelési költségek levonásával - 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére.

(5) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére vonatkozó igényét a bérbeadó a bérlővel, illetve a volt bérlővel fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén jogi úton érvényesíti. A fizetési megállapodás megkötéséről és tartalmáról a Gazdasági Bizottság dönt.

(6) A bérbeadó jogosult az esetleges bérleti díj elmaradás összegét a fizetési határidő lejártát követően haladéktalanul az óvadékból kiegyenlíteni a bérlő egyidejű értesítése mellett. A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelő összegre a bérbeadó felszólítását követő 8 naptári napon belül kiegészíteni.

(7) Az életveszélyessé vált lakás bérlője a részére azonnali elhelyezésként biztosított lakásért óvadékot nem fizet.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

26 § A lakást a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérlő részére a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban.

27. § (1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a bérbeadó a bérlővel 3 hónap határozott időtartamra szóló bérleti szerződést köt, mely bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges a bérbeadó által kalkulált és elismert költségeit,

b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,

c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 3 hónap lehet,

d) a műszaki ellenőrzés módját,

e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, vagy

f) azt az időpontot hónapokban meghatározva, amely időszak alatt a bérlő a felmerült költsége ellenében a bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(2) A Gazdasági Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal – további 60 nappal – meghosszabbíthatja.

(3) Az (1) bekezdés f) pontjában foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel során felhasznált anyagok és a munkadíj számlákkal és a bérbeadó kijelölt munkatársa által igazolt ellenértéke – a műszaki átvételétől kezdődően – mértékéig a Bérlőt bérleti díj kedvezmény illeti meg.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a szerződés megszűnik.

(5) Az e §-ban szabályozott esetben a lakás birtokba adásától kezdődően a rendeltetésszerű alkalmassá tétel érdekében szükséges munkák elvégzéséig a bérlő a bérbeadó által megállapított lakbért és a bérlemény használatával kapcsolatban felmerült egyéb költségeket (közüzemi díjak és külön szolgáltatás díja) köteles fizetni a bérbeadó részére. A lakbér legfeljebb 50%-ának megfelelő összegű lakbérmérséklés a műszaki átadás-átvételtől kezdődően az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott határidő elteltéig illeti meg a bérlőt. A lakás használatával kapcsolatos egyéb költségek (közüzemi díjak és közös költség) megfizetésére a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt folyamatosan, teljes összegben köteles, az egyéb költségek terhére mérséklés, kedvezmény nem adható.

(6) A bérbeadó e § alapján kizárólag a bérbeadót terhelő munkák költségeinek megtérítését vállalhatja.

28. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezésének karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a lakás bérlője köteles.

(2) Ha az (1) bekezdésben hivatkozott munkát a bérlő nem végezteti el, azt a bérbeadó elvégeztetheti. Az így kifizetett munka ellenértékét a bérlő köteles a bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a bérbeadó elvégeztette – költségelven, valamint piaci alapon bérbeadott lakások esetén az e rendelet alapján befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető, melyről a bérlőt írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

29. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, 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,
d) valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) Amennyiben az (1) bekezdés alapján elvégzendő munka hatósági engedély köteles, úgy a vonatkozó műszaki tervek a megállapodás mellékletét képezik.

(4) Amennyiben a bérbeadó a bérlő részére az (1) bekezdés szerint elvégzendő munkák ellenértékét megtéríti, és a munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata megváltozik, a bérlő a megváltozott komfortfokozatnak megfelelő összegű lakbért köteles fizetni.

(5) Amennyiben a bérbeadó a bérlő részére az átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos költségeket nem téríti meg, az (1) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés hatálya alatt a bérleti díj összegét a komfortfokozat esetleges változására tekintettel nem emeli meg.

30. § (1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a Bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) igazolni.

(2) A bérbeadó naptári évenként legalább egyszer bérleményellenőrzést végez, mely során ellenőrzi e rendeletben és a bérleti szerződésben foglaltak betartását.

31. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége, mely kötelezettségének a jogviszony megszűnésének napjáig köteles eleget tenni.

(2) Amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó köteletségének az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem tesz eleget, illetve a lakást a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig nem üríti ki, a bérbeadó a helyreállítási munkákat, valamint a lakásban visszamaradt ingóságok elszállítását a bérlő költségére elvégeztetheti. A költségeket a bérlőnek a bérbeadó erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 30 napon belül meg kell térítenie.

32. § (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő köteles a bérlakás birtokbaadásának időpontjáig intézkedni a lakás ingóságaitól kiürített állapotban a bérbeadó részére történő birtokba adása iránt, valamint a lakásba vele együtt költöző valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó

a) a lakásban ténylegesen bentlakó, jogcím nélküli személyekkel szemben a lakás kiürítése iránt pert indít,

b) a lakásba bejelentett, de ténylegesen nem ott lakó személy(ek) esetén pedig a lakcím érvénytelenítése iránt eljárást kezdeményez.

A felmondás szabályai

33. § (1) Az Ltv. 24-26. §-ában, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:348. §-ában szabályozott felmondás jogát a polgármester gyakorolja.

(2) A polgármester felmondja a bérleti szerződést, ha a bérlő a közüzemi szolgáltatók felé fennálló fizetési kötelezettségét nem teljesíti, így felhalmozott díjhátralékot a jogszabályon alapuló fizetési kötelezettsége folytán a bérbeadó fizeti meg a szolgáltató felé, és fizetési kötelezettségének a bérlő a bérbeadó erre vonatkozó felszólítása ellenére nem tesz eleget.

A bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

34. § (1) A bérlő kérelmére a bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

(2) A bérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérbeadói jogokat a lakásbérleti szerződés esetében polgármester, helyiségbérleti szerződés esetében a Gazdasági Bizottság gyakorolja.

IV. Fejezet

A LAKBÉR ÉS A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA

35. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért,
- b) a bérbeadó által továbbszámlázott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját,
- c) a közüzemi szolgáltatások díját.

(2) Külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a) a bérbeadó által a bérbeadó nevére érkezett közüzemi számla alapján továbbszámlázott közüzemi szolgáltatási díj,
- b) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c) a felvonó használatának biztosítása,
- d) a központi fűtés és melegvíz ellátás,
- e) rádió és televízióadó vételének biztosítása,
- f) háztartási hulladék elszállítása
- g) közös helyiségek tisztántartása, kártevőmentesítése, közvilágítása, valamint
- h) kéménytisztítás.

(3) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a társasházi közös költség összegét a bérlő köteles a lakbéren felül megfizetni a bérbeadó részére.

(4) A külön szolgáltatások közül azokat, amelyekre a bérlő a szolgáltatóval egyedi szerződést köt, a bérlő a szolgáltatók felé közvetlenül köteles megfizetni.

36. § A lakbért, a külön szolgáltatások díját és a közös költséget a lakás bérlője számla ellenében minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó bankszámlájára átutalással, illetve postautalványon.

A szociális és szolgálati lakások lakbére

37. § (1) A szociális és szolgálati lakások lakbérének mértéke az egy főre eső nettó jövedelem függvényében:

a) összkomfortos lakás esetén:

aa) 71.250,- Ft-ig:	192,- Ft/m ² /hó+ÁFA
ab) 71.251-90.000,- Ft között:	288,- Ft/m ² /hó+ÁFA
ac) 90.001-130.000,- Ft között:	384,- Ft/m ² /hó+ÁFA
ad) 130.001,- Ft felett:	576,- Ft/m ² /hó+ÁFA

b) komfortos lakás esetén:

ba) 71.250,- Ft-ig:	128,- Ft/m ² /hó+ÁFA
bb) 71.251-90.000,- Ft között:	192,- Ft/m ² /hó+ÁFA
bc) 90.001-130.000,- Ft között:	256,- Ft/m ² /hó+ÁFA
bd) 130.001,- Ft felett:	384,- Ft/m ² /hó+ÁFA

c) félkomfortos lakás esetén:

ca) 71.250,- Ft-ig:	72,- Ft/m ² /hó+ÁFA
cb) 71.251-90.000,- Ft között:	108,- Ft/m ² /hó+ÁFA

cc) 90.001-130.000,- Ft között:	144,- Ft/m ² /hó+ÁFA
cd) 130.001,- Ft felett:	216,- Ft/m ² /hó+ÁFA
d) komfort nélküli lakás esetén:	
da) 71.250,- Ft-ig:	41,- Ft/m ² /hó+ÁFA
db) 71.251-90.000,- Ft között:	62,- Ft/m ² /hó+ÁFA
dc) 90.001-130.000,- Ft között:	82,- Ft/m ² /hó+ÁFA
dd) 130.001,- Ft felett:	123,- Ft/m ² /hó+ÁFA
e) szükséglakás esetén:	24,- Ft/m ² /hó+ÁFA

(2) A lakbér megállapítása 1 naptári évre történik a lakásban lakók jövedelemigazolása és jövedelemnyilatkozata alapján.

(3) Amennyiben a bérlő a saját, illetve a lakásban élő nagykorú együttlakók jövedelmét a bérbeadónak nem igazolja, úgy – a tényleges jövedelem igazolásáig – a lakás komfortfokozata alapján meghatározott legmagasabb összegű lakbér megfizetésére köteles.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárok felső határát egyedülálló, vagy a lakásban egyedül élő bérlő esetén 20%-kal megnövelt összegben kell alkalmazni.

(5) A havi lakbér mértékét 5%-os mértékben növelni kell, ha a lakás legfeljebb négylakásos épületben van.

(6) A havi lakbér mértékét 5%-os mértékben növelni kell, ha a lakáshoz legalább 150 m²-es kert vagy udvar tartozik.

(7) A havi lakbér mértékét 5%-os mértékben növelni kell, ha a lakás a rendelet 2. mellékletében meghatározott "kiemelt övezet"ben helyezkedik el.

(8) A lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér összegét minden év februárjában a Képviselő-testület az előző évi inflációs árindex ismeretében felülvizsgálja. Az így megállapított lakbér fizetésére a bérlő a tárgyév július 1. napjától kezdődően köteles.

(9) A (8) bekezdés alapján módosított lakbér összegét a Képviselő-testület döntését követő 60 napon belül kell a bérlővel közölni.

A költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbére

38. § A költségelven bérbeadott bérlakások lakbérét komfortfokozat szerint a 37. § ad) és bd) pontjában meghatározott összeg alapulvételel kell meghatározni.

39. § A piaci alapon bérbeadott lakások lakbére a költségelven bérbeadott lakások lakbérének legalább 5%-os nyereséggel növelt összege.

V. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI

Hagyatékkal terhelt lakás

40. § (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani. Ha az örökös a hagyatéki ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat - az örökös költségére és veszélyére - a bérbeadó raktárba helyezi el és a hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a bérbeadó a hagyatékot értékesíti, vagy megsemmisítése iránt intézkedik.

(2) A hagyatékkal terhelt lakásra vonatkozó, a 63. §-ában foglaltak alapján számított lakáshasználati díjat az örökös mindaddig köteles fizetni, amíg a hagyaték a lakásban van.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

41. § (1) A lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. 32. §-a, valamint e rendelet 16. §-a alapján jogosult köteles a bérlő halálának tényét annak megtörténtét követő 15 napon belül írásban bejelenteni a bérbeadó részére.

(2) A bérbeadó, ha tudomására jut, hogy a lakásban a bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de a bérlő halálának tényét nem jelentette be, 15 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.

(3) A bérleti jogviszony folytatására az Ltv. 32. §-a alapján jogosult a bérlő halálát követő naptól kezdődően köteles a lakás lakbérének, valamint a külön szolgáltatások díjának fizetésére.

(4) A bérleti jogviszony folytatására a Szociális Bizottság 16. §-ában foglaltak szerinti döntése alapján jogosult személy a bérlő halálát követő naptól kezdődően a 63. § szerinti lakáshasználati díj megfizetésére köteles a lakásbérleti szerződés megkötéséig.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

42. § (1) Önkormányzati tulajdonú lakást egészét, vagy annak egy részét nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.

(2) A lakás helyiséggé történő átminősítéséről – amennyiben a lakásról készült műszaki állapotfelmérés szerint a lakás felújítása, korszerűsítése az ésszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes – képviselő-testület dönt.

Bérbeadás bérlőtársak részére

43. § (1) A Szociális Bizottság a házastársak közös írásbeli kérelme alapján a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadását elismeri.

(2) A bérlőtársi jogviszonyt el kell ismerni abban az esetben is, ha a bérlő és

a) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó 16. életévét betöltött gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke),

b) a jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte,

c) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő),

d) a vele ténylegesen együtt nem lakó gyermekvédelmi szakellátásban tartózkodó gyermeke (gyermekei) törvényes képviselője

közösen, írásban benyújtott kérelemmel kérik.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó soron kívül köteles elvégezni.

VI. Fejezet

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

44. § (1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

a) élettársát,

- b) élettársa, házastársa gyermekét,
 - c) az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát, valamint azok gyermekét,
 - d) nagyszülőjét, egyenes ági felmenőjét,
 - e) testvérét, testvére házastársát, valamint testvérenek gyermekét,
 - f) unokáját, annak házastársát, élettársát, gyermekét
- a lakásba befogadja.

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

(3) A befogadott személy a bérlő halála esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

(4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy a (2) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és a kérelméhez csatoltan benyújtja azon lakás tulajdonosának (bérlőjének, bérbeadójának vagy más jogszerű használójának) a befogadásra kötelezettséget vállaló – közjegyzői okirati formában tett – nyilatkozatát (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.

(5) A hozzájárulás megadására a Szociális Bizottság jogosult.

(6) A hozzájárulást a Szociális Bizottság megtagadhatja, ha

- a) a bérleményben a befogadás után egy főre kevesebb, mint 8 m² terület jutna,
- b) a bérlőnek lakbér, közös költség, vagy közüzemi díj hátraléka, vagy olyan hátraléka van, amelyet a bérbeadó fizetési kötelezettsége folytán helyette megfizetett.

(7) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a befogadandó személy saját tulajdonú, beköltözhető ingatlan tulajdonnal, vagy önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogával rendelkezik.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

45. § (1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön. A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását az Ltv-ben meghatározott feltételek fennállása esetén megtagadhatja. Hozzájárulás megadása esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

(2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a bérbeadó az általános szabályok szerint járulhat hozzá.

(3) Jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(4) Nem adható hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez költségelven, illetve piaci alapon, valamint szolgálati lakásként bérbeadott lakások esetében.

(5) A hozzájárulás megadására a Szociális Bizottság jogosult.

Albérletbe adás

46. § Önkormányzati bérlakás albérletbe nem adható.

Lakáscseréhez hozzájárulás

47. § (1) Lakáscseréhez történő hozzájárulás megadása során a bérbeadó az Ltv. 29-30. §-a alapján köteles eljárni.

(2) A hozzájárulás megadására a Szociális Bizottság jogosult.

VII. Fejezet

HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

48. § Az Önkormányzati tulajdonában lévő helyiségek bérbeadása esetén az I-III. és VI. fejezetben foglaltakat e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

A helyiségbérbeadás általános feltételei

49. § Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ipari, valamint irodai, raktározási, gépkocsi tárolási céllal lehet bérbe adni.

A helyiségbérleti jogviszony keletkezése

50. § (1) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki

- a bérleti jogot versenyeztetési eljárás során nyerte el,
- aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy cserehelyiségre jogosult,
- akinek határozott idejű szerződése lejártával a helyiség bérletét a Gazdasági Bizottság ismételten engedélyezi.

(2) Az üres helyiséget elsősorban versenyeztetési eljárás során kell bérbe adni. Üres helyiségnek minősül az a helyiség is

- amelyre a bérleti szerződés két hónapon belül megszűnik,
- amely helyiség bérleti szerződését a felek közös megegyezéssel megszüntették és a bérleti jogviszony megszűnéséig két hónapnál kevesebb idő van hátra,
- amelyre a bérlőnek a szerződés alapján előbérleti joga nincs, vagy a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem került sor.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha

- a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiség az eredeti célra ugyanannak a bérlőnek kerül ismételten bérbeadásra,
- a bérlőnek cserehelyiséget kell biztosítani,
- a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van igénye,
- a helyiségre meghatározott szövet jogszabály, vagy megállapodás alapján bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog illet meg,
- életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra,
- az érintett helyiség egyedi bruttó forgalmi értéke a külön törvényben meghatározott értéket nem haladja meg.

A helyiség bérbeadása versenyeztetési eljárás lefolytatása útján

51. § (1) A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a mindenkor hatályos Versenyeztetési Szabályzatban foglaltakat kell e §-ban meghatározott eltérésekkel alkalmazni.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a Versenyeztetési Szabályzatban meghatározottakon kívül:

- a pályázó által közzéteendő adatokat, csatolandó okiratokat,
- a helyiség címét, alapterületét, épületgépészeti felszereltségét, műszaki állapotát,
- a helyiség megtekintésének lehetőségét,
- a hasznosítás célját, a helyiség funkcióját,
- a bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségként a bérbeadó részéről fizetendő óvadék mértékét,

f) a bérleti szerződés időtartamát.

(3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

A helyiségbérbeadás időtartama

52. § (1) A helyiséget határozott időre kell bérbeadni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel - öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

(2) Feltétel bekövetkezéséig adható bérbe a helyiség, ha

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a képviselő-testület az időpont meghatározása nélkül döntött,

b) a helyiségre a képviselő-testület szervének, intézményének, társaságának van igénye,

c) a helyiség feletti rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(3) A képviselő-testület az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően legfeljebb 15 évre adhatja bérbe a helyiséget, ha

a) a helyiség közfeladat ellátásának folyamatos biztosítását szolgálja,

b) a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozatalának tulajdonos terhelő költsége az induló bérleti díj 3 évre számított összegét meghaladja.

A helyiség bérleti díja

53. § (1) A helyiségbérleti díj legkisebb mértékét a képviselő-testület határozatában állapítja meg, mely mértéknél – amennyiben az éves bérleti díj nettó összege a 20 millió forint összeget nem haladja meg – versenyeztetési eljárás alkalmazása esetén a Gazdasági Bizottság alacsonyabb és magasabb mértéket is megállapíthat.

(2) Amennyiben a helyiség bérlőjének kiválasztása versenyeztetési eljárás során történik a szerződésben azt a bérleti díjat kell meghatározni, amelyet a nyertes pályázó a versenyeztetési eljárásban megajánlott.

(3) A bérleti szerződésben rögzíteni kell a bérleti díj emelésének lehetőségét a mindenkori inflációs árindex figyelembevételével.

Óvadék

54. § Az óvadék összege a helyiségre megállapított havi bruttó bérleti díj háromszorosa.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

55. § A bérlő a helyiséget az általa megtekintett és elfogadott műszaki állapotban veszi bérbe. A helyiséget a bérbeadó leltár szerint köteles a bérlő birtokába adni.

Hozzájárulás befogadáshoz

56. § (1) A bérlő a helyiségbe más személyt a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A hozzájárulás megadása esetén a helyiségre vonatkozó bérleti szerződést módosítani kell. A bérleti szerződés módosításakor rögzíteni kell, hogy a befogadott személy a bérlő halála/megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, illetve cserehelyiségre való igény nélkül köteles a helyiséget elhagyni.

(3) A befogadáshoz akkor adható hozzájárulás, ha

- a) a bérlő által végzett tevékenység és a befogadni kívánt személy tevékenysége együttes gyakorlását jogszabály nem zárja ki,
- b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt, és
- c) a befogadott személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefüggő, azt kiegészítő tevékenység.

Albérletbe adás

- 57. §** (1) Helyiség albérletbe adásához a Gazdasági Bizottság hozzájárulása szükséges.
- (2) Az albérletbe adáshoz akkor adható hozzájárulás,
- a) ha azt a bérlő és a leendő albérelő az albérleti előszerződés benyújtásával közösen kéri,
 - b) ha a helyiségbérleti szerződés határozott időtartamú mely esetben a hozzájárulás legfeljebb a határozott idő lejártáig szólhat,
 - c) ha a bérlemény több helyiségből áll, és az albérletbe adás azok egy részére vonatkozik,
 - d) a bérlőnek nincs a helyiség használatára vonatkozóan lejárt bérleti díj tartozása a bérbeadó felé, valamint a közüzemi díjak tekintetében a közüzemi szolgáltatók felé,
 - e) a bérleti jogviszonyból eredően nincs jogvita a bérlő és a bérbeadó között.
- (3) A bérlőnek az albérletbe adáshoz való hozzájárulást az albérletbe adást megelőzően kell kérnie.

Bérleti jog átruházása

- 58. §** (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával – másra átruházhatja.
- (2) A bérlő a bérleti jog átruházására irányuló megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles benyújtani a bérbeadóhoz a hozzájárulás megkérése céljából.
- (3) A bérleti jog átruházására irányuló megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a) a helyiség megjelölését (helyrajzi szám, utca, házsám), alapterületét, a bérleti díj összegét,
 - b) a bérleti jogot megszerezni kívánó fél által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,
 - c) a bérleti jogot megszerezni kívánó fél nyilatkozatát arról, hogy az átruházás ellenértékeként a bérleti díj és a bérleti szerződés alapján a bérlőt terhelő egyéb költségek megfizetését vállalja,
 - d) a bérleti jogot megszerezni kívánó fél vállalja, hogy a helyiség beköltözhető forgalmi értéke 10%-ának megfelelő összeget a bérbeadó részére megfizeti a hozzájárulás megadása esetén a bérleti szerződés megkötéséig.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy
- a) a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba,
 - b) a bérleti jog átvevője – kivéve a közoktatási, köznevelési célra átruházott helyiség bérleti jogának esetét – a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 10%-át a bérbeadói hozzájárulásban meghatározott módon és időben megfizeti a bérbeadó részére.

Hozzájárulás helyiségek cseréjéhez

- 59. §** Helyiségek bérleti jogának cseréjéhez a Gazdasági Bizottság hozzájárulása szükséges.

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Adatvédelmi szabályok

60. § (1) Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébeti Polgármesteri Hivatal a törvény keretei között jogosult és köteles nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv, a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni – törvényben meghatározott eseteket kivéve – nem lehet.

Lakás összevonás

61. § (1) Az Ltv. 91/A. § 6. pontja szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás bérlője kérelmére a Gazdasági Bizottság hozzájárulhat a kérelmező lakásának a megüresedett szükséglakással történő bővítéséhez.

(2) A lakások összevonásával, valamint társasházak esetén az Alapító Okirat módosításával kapcsolatban felmerült költségek a bérbeadót terhelik.

(3) A bérlőnek az e § alapján kialakított lakás után a munka igazolt elvégzésétől kezdődően kell lakbért fizetnie, korábbi bérleti szerződésének egyidejű módosítása mellett. Amennyiben az összevonás során az eredetileg bérbeadott lakás komfortfokozata megváltozik, úgy a bérlő a munka igazolt elvégzésétől kezdődően magasabb összegű bérleti díj megfizetésére köteles.

Önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás

62. § (1) Azt a személyt (személyeket), aki nem a rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglalt el az önkormányzat tulajdonában álló üres lakást, vagy helyiséget, a bérbeadó a beköltözés tudomásra jutása után haladéktalanul a lakás, helyiség elhagyására szólítja fel 8 napos határidő tűzésével.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén haladéktalanul intézkedni kell a kiürítés iránti eljárás megindításáról.

(3) Az önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás során a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

Használati díj

63. § (1) Az, aki az önkormányzati lakást vagy helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdő időpontjától kezdődően a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére.

(2) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére.

(2) A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével a helyiségre megállapított bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére.

Vegyes és záró és átmeneti rendelkezések

64. § (1) E rendelet 2016. január 1. napján lép hatályba.

(2) E rendeletben foglalt rendelkezéseket – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – az e rendelet hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is megfelelően alkalmazni kell.

(3) A 37. § alapján megállapított új lakbért a rendelet hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyok esetén 2017. január 1. napjától kell alkalmazni.

(4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg

a) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

b) az önkormányzati lakások lakbéréről és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 25/2004. (IV.29.) önkormányzati rendelet 6-13. §-a, valamint 1. melléklete, valamint a

c) az önkormányzati lakások lakbéréről és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 25/2004. (IV.29.) Ök. számú rendelet módosításáról szóló 11/2007. (IV.17.) Ök. számú rendelet,

d) az Önkormányzat 2008. évi költségvetéséről szóló 4/2008. (II.29.) Ök. számú rendelet 24. § (2) bekezdése,

e) az önkormányzati lakások lakbéréről és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 25/2004. (IV.29.) Ök. számú rendelet módosításáról szóló 33/2009. (IX.28.) Ök. számú rendelet,

f) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 10/2006. (III.30.) Ök. számú rendelet és az önkormányzati lakások lakbéréről és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 25/2004. (IV.29.) Ök. számú rendelet módosításáról szóló 7/2010. (III.2.) Ök. számú rendelet,

g) az Önkormányzat követeléseinek lemondásáról, mérsékléséről, elengedéséről, átütemezéséről, részletfizetés engedélyezéséről, részletfizetés felfüggesztéséről, részletfizetés átütemezéséről szóló 27/2010. (XII.21.) önkormányzati rendeletének 15.§-a.

65. § Az önkormányzati bérlakások bérlőinek szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetét 2016. szeptember 30-ig kell felülvizsgálni, és a 2017. január 1-jétől fizetendő lakbér összegéről legkésőbb 2016. november 30-ig értesíteni kell a bérlőket.

66. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Szabados Ákos
polgármester

Dr. Kiss Irén
címzetes főjegyző

A méltányolható lakásigény mértéke az együttlakó személyek számától függően:

- | | | |
|----|---------------------------------|---------------------------------------|
| a) | két személyig: | egy – két lakószoba |
| b) | három személy esetében: | másfél – két és fél lakószoba |
| c) | négy személy esetében: | kettő – három lakószoba |
| d) | öt személy esetében: | kettő és fél – három és fél lakószoba |
| e) | hat vagy több személy esetében: | három – négy lakószoba |

A méltányolható lakásigény elbírálásakor két félszoba egy lakószobának számít.

Pesterzsébet övezeti besorolása

“Kiemelt” övezet:

- Kossuth Lajos utcának a Baross utca – Török Flóris utca közötti része
- Ady Endre u. 82-84.

“A” övezet:

- kossuth Lajos utca többi része
- Igló utca
- Baross utca
- Topánka utca
- Tátra tér
- Ady Endre utca a János tértől a Nagysándor József utcáig
- Határút – Nagysándor József utca – Török Flóris utca – Helsinki út által határolt terület
- Nagysándor József utca
- Határ út
- jókai Mór utca
- Török Flóris utca
- Helsinki út

“B” övezet:

- a kerület minden egyéb területe

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete önkormányzati rendeletet alkot az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos ésszerű, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény keretein belül.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A rendelet hatályáról rendelkezik, a rendelet hatálya Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki. A rendelet alanyi hatálya kiterjed az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérlőire.

2. §

A rendelet alkalmazása során a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult szervet, személyt jelöli ki a hatáskör pontos megjelölésével.

3. §

A lakások bérbeadás általános feltételeiről rendelkezik, általános hatáskörrel rendelkező szervként a Szociális Bizottságot jelöli ki. Tiltja a szükséglakások további bérbeadását.

4. §

A lakások bérbeadásának jogcímeit állapítja meg.

5 - 8. §

A szociális bérlet létesítésének feltételeit állapítja meg. Meghatározotta a lakásbérleti jog létesítésének kizáró okait, szociális, vagyoni és jövedelmi feltételeit. Előbérleti jogot alapít azon bérlők részére, akik lakásbérleti jogukat szociális bérlakáspályázaton nyerte el, vagy a Szociális Bizottság kiutaló határozatával döntött a bérleti jogviszony létesítéséről.

Speciális rendelkezéseket tartalmaz arra az esetre a bérleti jogviszony helyreállítására, ha a korábbi bérlő bérleti jogviszonya lakbér vagy közüzemi díjhátralékra tekintettel került felmondásra.

Rendelkezik arról, hogy a szociális bérlet esetén legfeljebb a melléklet szerinti méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

9. §

A költségelvű és piaci alapon történő bérbeadás feltételeiről rendelkezik.

10 - 11. §

A szociális bérlakáspályázat feltételeiről rendelkezik, a pályázati eljárást részletesen szabályozza. A beérkezett pályázatok elbírálására vonatkozó pontrendszer megalkotását és elfogadását a Szociális Bizottság hatáskörébe utalja.

12. §

A piaci, illetve költségelven történő bérbeadásra vonatkozóan rögzíti a versenytárgyalás lefolytatásának kötelezettségét.

13. §

A versenytárgyalási eljárás feltételeiről rendelkezik, a versenytárgyalási eljárást részletesen szabályozza.

14. §

A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján történő bérbeadást szabályozza. A döntést a Képviselő-testület hatáskörébe utalja. Rögzíti, hogy a bérlőkijelölési jog 20 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható.

15. §

Az Ltv. 68. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetre vonatkozó eljárási szabályokat határozza meg.

16. §

Az Ltv. 32. §-ára tekintettel a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

17. §

A lakásgazdálkodási feladat keretében történő bérbeadás szabályairól rendelkezik. E § alapján lehet teljesíteni a bérlők személyes, vagyoni, jövedelmi, szociális helyzetében előállt változás folytán szükségesé vált és méltányolható lakáscsereigényeket az üres lakásállomány terhére. A döntést a Szociális Bizottság hatáskörébe utalja.

18. §

A önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás feltételeit szabályozza, ideértve a kisajátítási kérelem alapján szükségessé vált elhelyezést, illetve a megsemmisült vagy életveszélyessé vált lakás tulajdonosának elhelyezésére vonatkozó igényeket. Ezeket a hatásköröket az igények gyors kielégítése érdekében a polgármesterre telepíti a rendelet.

19. §

A szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó szabályokról rendelkezik, a hatáskört a Szociális Bizottságra telepíti.

20. §

A helyi közérdekből történő bérbeadás szabályairól rendelkezik azzal, hogy e jogcímen a mindenkor lakásállomány legfeljebb 2%-a vehető igénybe.

21. §

A bérleti jogviszony keletkezésére vonatkozó szabályokat határozza meg.

22 - 24. §

A bérbeadás időtartamáról rendelkezik, a szociális bérlet esetében a bérbeadás leghosszabb időtartamát 3 évben határozza meg. Költségelven és piaci bérletként legfeljebb 5 éves időtartamra köthető bérleti szerződés azzal, hogy a bérlőt a bérleti jogviszony lejártakor előbérleti jog illeti meg.

Speciális rendelkezést tartalmaz az életveszélyessé vált lakás esetében, a bérleti jogviszony időtartamát 1 évben határozza meg.

25. §

Költségelvű és piaci alapon történő bérbeadás esetére a lakás havi bérleti díja háromszorosának megfelelő összegű óvadék fizetési kötelezettséget ír elő.

26 – 32. §

A bérbeadó és a bérlő jogairól és kötelezettségeiről rendelkezik a bérleti jogviszony idejére.

33. §

A felmondás szabályairól rendelkezik az Ltv. 24-26. §-ában és a Polgári Törvénykönyv 6:348. §-ában meghatározottakra tekintettel. A felmondás – a gyors ügyintézés érdekében – a polgármester hatásköre.

34. §

A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését szabályozza.

35. §

A lakbér és a külön szolgáltatások díjának bérlő által történő megtérítéséről rendelkezik. Meghatározza a különszolgáltatások körét és rögzíti, hogy a társasházi lakás esetében a közös költség összegét a bérlő köteles a lakbéren felül megfizetni a bérbeadó részére. A lakbér, a közös költség és a külön szolgáltatások díját a bérlők minden hónap 15 napjáig kötelesek teljesíteni a bérbeadó részére.

37. §

A lakbér mértékéről rendelkezik az egy főre eső jövedelem függvényében.

38- 39. §

A költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérét határozza meg.

40. §

A hagyatékkal terhelt lakással kapcsolatos szabályokról rendelkezik.

41. §

Az Ltv. 32. §-ában meghatározottak alapján a lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó helyi rendelkezéseket tartalmaz.

42. §

Lakások nem lakás céljára történő bérbeadásának tilalmát rögzíti. A helyiséggé történő átminősítés feltételeit határozza meg és a döntést a képviselő-testület hatáskörébe utalja.

43. §

A bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

44. §

A lakásba való befogadás feltételeit szabályozza, a befogadható személyek körét jelentősen bővíti. A hozzájárulás megadását a Szociális Bizottság hatáskörébe utalja.

45. §

A tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás szabályairól rendelkezik, a hozzájárulás megadását a Szociális Bizottság hatáskörébe utalja

46. §

Az önkormányzati lakás albérletbe adását tiltó rendelkezést tartalmaz.

47. §

Az Ltv. 29-30. §-ában szabályozott lakáscseréhez való hozzájárulás megadását a Szociális Bizottság hatáskörébe utalja.

48. §

Rögzíti, hogy a helyiségek bérbeadása esetében a rendelet mely, a lakások bérbeadására vonatkozó fejezeteit kell alkalmazni.

49. §

Rögzíti , hogy önkormányzati tulajdomban lévő helyiség mely célra adható bérbe.

50. §

A helyiségbérleti jogviszony keletkezésére vonatkozó rendelkezéseket írja elő.

51. §

A helyiségek bérbeadásának időtartamát szabályozza, meghatározza, hogy a helyiségbérleti jogviszony 5 évnél hosszabb nem lehet. Szabályozza a feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadást.

53. §

A helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

54. §

A helyiségek esetében az óvadék mértékét a havi bruttó bérleti díj háromszoros összegében határozza meg.

55. §

A helyiségbérlők és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit határozza meg.

56. §

A helyiségbe történő befogadás szabályait határozza meg.

57. §

Az albérletbe adás feltételeiről rendelkezik.

58. §

A bérleti jog átruházására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

59. §

A helyiségek bérleti jogának cseréjével kapcsolatos hatáskört a Gazdasági Bizottsághoz delegálja.

60. §

A vagyongazdálkodással kapcsolatban felmerülő adatok védelmére vonatkozó szabályokról rendelkezik.

61. §

Megüresedett szükséglakások további hasznosítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

62. §

Az önkényes beköltözőkkel szembeni eljárással kapcsolatos szabályokat írja elő. A gyors ügyintézés érdekében a bérbeadói jogok gyakorlására a polgármestert jogosítja fel.

63. §

A jogcím nélküli lakás- és helyiséghasználat esetén fizetendő használati díj mértékéről rendelkezik.

64 – 66. §

Átmeneti és záró rendelkezéseket tartalmaz, a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A 66. §-ban a 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést rögzíti.