

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről***Egységes szerkezet 2015. október 23.*

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet**Általános rendelkezések****1. A rendelet hatálya****1. §**

(1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), valamint a részben az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokban és helyiségekben az Önkormányzat tulajdoni hányadára terjed ki.

(2) E rendelet hatálya az Önkormányzat és költségvetési szerve, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság által ténylegesen használt helyiségre nem terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot: a lakás vagy a helyiség olyan állapota, amelyben a berendezések (ideértve a főző-, fűtő-, melegvízellátó, szellőző- és egészségügyi berendezéseket) – az ingatlankezelő által a bérelő, illetve a leendő tulajdonos költségére megbízott szakipari cég által igazoltan – üzemképesek, a nyílászárók megfelelően záródnak, a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, továbbá a falak és a nyílászárók tiszta, festett, illetve tapétázott, folytonossági hiány nélküli állapotúak;

2. forgalmi érték: az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető ingatlan tulajdonjogának adásvétele tekintetében egymás között érvényesítenek vagy érvényesítenének, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett;

Egm: 

2a.¹ *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelem, továbbá a fogyatékosági támogatás és a vakok személyi járadéka;

3. *méltányolható lakásnagyság*:

a) két személyig: 1-2 lakószoba,

b) három vagy négy személy esetében: 2-3 lakószoba,

c) négynél több személy esetében a b) pontban meghatározott lakásigény mértékének felső határa minden további nagykorú után fél lakószobával, minden további kiskorú után egy lakószobával növelten;

4. *vételár*: azon ellenérték, amely az adásvételi szerződésben tényleges fizetési kötelezettségként rögzítésre kerül, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett.

II. Fejezet

A lakás bérbeadása

3. §

(1) Az Önkormányzat a lakáskezelési feladatait szerződés alapján a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság (a továbbiakban: lakáskezelő) útján látja el.

(2) A lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást – eltérő rendelkezés hiányában – az Önkormányzat nevében az Önkormányzat Képviselő-testületének lakásügyért felelős bizottsága (a továbbiakban: lakásügyért felelős bizottság) hozza meg.

(2a)² A piaci alapon bérbe adható lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést a polgármester hozza meg.

(3) Az Önkormányzat nevében a lakáskezelő köti meg a lakásbérleti szerződést és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatot.

(4) A lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést az Önkormányzat tulajdonában álló lakások számának és minőségének a figyelembevételével kell meghozni.

4. §³

(1) Az a megüresedett lakás, amely a műszaki állapota miatt bérlakásként nem vagy aránytalan anyagi ráfordítással használható, lakásként nem adható bérbe. A bérbe nem adható lakást lakhatatlanná kell tenni, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell hasznosítani vagy elidegeníteni.

(2) A lakáskezelő az (1) bekezdésben meghatározott lakásokról külön nyilvántartást vezet.

¹ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

² Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

3. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

4/A. §⁴

- (1) Az Önkormányzat lakást szociális és piaci alapon ad bérbe.
(2) A piaci alapon bérbe adható lakásokat a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg.

5. §

- (1)⁵ A lakás szociális alapú bérbeadása a Polgármesteri Hivatalban benyújtott kérelem alapján történik.
(2)⁶ A lakás szociális alapú bérbeadása iránti kérelmet az érintett hozzájárulásával a Polgármesteri Hivatal a lakásigénylési nyilvántartásban rögzíti. Az igénylés a kérelem beérkezésétől számított egy évig érvényes.
(3)⁷ A szociális alapon bérbe adható lakás bérlőjét az Önkormányzat a lakásigénylési nyilvántartásban rögzített kérelmek alapján határozza meg.

6. §

- (1)⁸ A lakás szociális alapú bérbeadása iránti kérelem a kérelmező részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon nyújtható be.
(2) Az (1) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.
(3) A Polgármesteri Hivatal a kérelem beérkezésétől számított harminc napon belül értesíti a kérelmezőt a kérelem megfelelőségéről, valamint nyilvántartásba vételéről, vagy a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.
(4) A kérelmező köteles a kérelem benyújtását követően a kérelemben rögzített adataiban bekövetkezett változásról a Polgármesteri Hivatalt értesíteni.
(5) Ha a bérbeadói döntés meghozatalára a kérelem benyújtásától számított hat hónapon túl kerül sor, a Polgármesteri Hivatal a kérelem tartalmát felülvizsgálja.

7. §⁹

- (1) A lakás piaci alapú bérbeadása pályázat útján történik. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályáztatás a lakás bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

⁴ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 1. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 1. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 2. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 3. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2)¹⁰ A lakásra nem kell pályázatot hirdetni a 18. § (3) bekezdésében meghatározott esetben, valamint ha a bérbevételére cserelakás biztosítása érdekében kerül sor.

7/A. §¹¹

(1) A pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján, valamint legalább egy helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább tizenöt nappal közzé kell tenni.

(2) A pályázatot a pályázó részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon kell benyújtani. Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a formanyomtatványon nyújtottak be.

(3) A (2) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

7/B. §¹²

(1) A pályázati felhívás tartalmazza

- a) a lakás címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- b) a bérlet időtartamát,
- c) a lakás havi bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,
- d) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,
- e) a pályázati feltételeket,
- f) a lakás megtekintésének időpontját,
- g) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
- h) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során, valamint
- i) az ügyintéző elérhetőségét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét,
- b) lakcímét,
- c) elérhetőségét, valamint
- d) a pályázni kívánt lakás címét.

7/C. §¹³

(1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.

(2) A pályázati biztosíték a pályázati felhívásban meghatározott legkisebb bérleti díj két hónapra számított összege.

¹⁰ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹¹ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹² Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹³ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) A pályázati biztosítékot

a) a nem nyertes pályázónak a pályázat eredményének megállapítását követő három munkanapon belül kamat nélkül vissza kell fizetni,

b) a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő óvadékba be kell számítani.

(4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

7/D. §¹⁴

(1) A pályázatot az az érvényesen pályázó nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal licitálást vezető meghatalmazott köztisztviselője állapítja meg. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

(2) A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót és a lakáskezelőt.

(3) A lakáskezelő a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közlésétől számított harminc napon belül köti meg a pályázat nyertesével az általa a pályázatban vagy a licitálás során vállalt összegű bérleti díjjal.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja bérbe venni, illetve ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződést nem köti meg, a lakáskezelő a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.

8. §

(1) Lakásbérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel,

a) aki önkényesen foglalt el lakást vagy helyiséget, valamint

b) akinek az Önkormányzattal, illetve önkormányzati ingatlanra vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása áll fenn, kivéve ha a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást kötött, és azt szerződésszerűen teljesíti.

(2) Szociális alapú lakásbérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel,

a) ¹⁵aki, illetve akivel együtt lakó vagy költöző személy más, nem az Önkormányzat tulajdonában álló beköltözhető lakás legalább egynegyed tulajdoni hányadával vagy használati jogával, illetve más önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakást az Önkormányzat részére beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja, illetve vállalja az Önkormányzat közigazgatási területén lévő per-, teher- és igénymentes kizárólagos tulajdonú lakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzat részére, vagy

b) ¹⁶

c) akinek a lakásbérleti szerződése pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, kivéve a szociális intézményből elbocsátott személyt.

¹⁴ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁵ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 4. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § a) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2a)¹⁷ A lakás szolgálati jelleggel történő bérbe adása esetében a (2) bekezdést nem kell alkalmazni.

(3) Lakásbérleti jogviszony tíz éven belül nem létesíthető azzal a személlyel,

a) ¹⁸akinek a lakásbérleti szerződését neki felróható okból az Önkormányzat felmondta, kivéve ha a felmondási okot legkésőbb a lakás Önkormányzat részére történő birtokba adásáig, illetve közjegyzői vagy bírósági eljárás esetén annak jogerős befejezéséig megszüntette,

b) akinek a lakásbérleti jogviszonya nem neki felróható okból szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette,

c) aki – a hozzájárulás nélkül befogadható személy kivételével – bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, köt tartási szerződést, adja albérletbe a lakást, cseréli el a bérleti jogot, vagy használja nem lakás céljára a lakást,

d) ¹⁹aki a 20/A. § (1) bekezdése szerinti helyreállítás időtartamára szóló lakásbérleti szerződés alapján a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségét neki felróható okból nem, vagy nem megfelelően teljesítette.

(4) A szociális alapon bérbe adott lakás szobaszáma nem haladhatja meg a lakásba költöző személyekre számított méltányolható lakásnagyságot.

9. §

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni a lakbér mértékét, valamint a lakbéremelésre vonatkozó szabályokat.

(2) A lakásbérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy

a) ²⁰szociális alapú lakásbérlet esetén a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérletet terhelik,

b) ha a lakás visszaadásakor a bérletet elmulasztotta a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére vonatkozó kötelezettségét, annak költségeit a lakáskezelő részére köteles megtéríteni,

c) a bérlet kilencven napon túli közüzemidíj-tartozást nem halmozhat fel, valamint

d) a bérlet tizenöt napon belül köteles bejelenteni a lakáskezelő részére, ha

da) a lakásbérleti szerződés megkötésekor közölt adataiban változás áll be,

db) azon körülményeiben, amelyekre tekintettel a lakásbérleti jogviszonya létesült, változás következik be, illetve

dc) a lakásba olyan személyt fogad be, akit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult befogadni, vagy ha a lakásban életvitelszerűen tartózkodók száma egyéb okból megváltozik.

(3) Szociális alapú bérlet esetén a lakásbérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a bérlet köteles bejelenteni a lakáskezelő részére, ha

¹⁷ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁸ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 5. pontja és a 32. § b) pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁹ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁰ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 6. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

a) ²¹Budapest közigazgatási területén olyan beköltözhető lakás legalább egynegyed része tulajdon- vagy használati jogát szerzi meg, amit a Lakástörvény szerinti cserelakás felajánlása esetén köteles lenne elfogadni, illetve

b) ²²

c) ²³a jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változás mértéke a 20%-ot meghaladja.

10. §

(1) A bérlővel együtt költöző személyre alkalmazni kell a 29. § (2) bekezdés a) pontját.

(2) Szociális alapú bérlet esetén a bérlővel együtt költözhet az a személy, akit a bérlő a Lakástörvény alapján vagy az Önkormányzat hozzájárulásával befogadhat.

11. §

(1)²⁴ Piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően a lakáskezelő részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(2) A bérleti jogviszony fennállása alatt követelésnek az óvadékból történő kielégítését követően harminc napon belül a bérlő köteles az óvadékot az (1) bekezdésben meghatározott összegre kiegészíteni.

(3) A lakás visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

12. §

(1) Ha az Önkormányzat szerződésben lakás bérbeadására vállal kötelezettséget, a szerződésben meghatározott lakást a szerződésben meghatározott személy részére a szerződés szerinti határidőben és feltételekkel bérbe kell adni.

(2) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban visszamaradt bérlő részére kell bérbe adni, feltéve, hogy vállalja a volt társbérlő lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségeinek teljesítését.

13. §

(1) A lakás bérbeadásáról szóló döntésről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a lakáskezelőt.

(2) A lakásbérleti szerződést a lakáskezelő a bérbeadásról szóló értesítés alapján, az abban meghatározott tartalommal köti meg. A szerződést a bérbeadási döntés kérelmezővel történt közlését követő harminc napon belül kell megkötöni.

(3) A szerződésmódosítással összefüggésben felmerült költségek minden esetben azt a felet terhelik, akinek a kezdeményezésére a módosítás történik.

²¹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 7. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²² Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § c) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²³ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § d) pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁴ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 8. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (4) A szerződést a lakáskezelő nyolc napon belül megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.
- (5)²⁵ A lakásbérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a lakáskezelő havonta adatot szolgáltat a Polgármesteri Hivatal részére, továbbá félévente tájékoztatót készít a lakásügyért felelős bizottság számára.

4. Lakásbérbeadás bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján

14. §

(1) Ha a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joggal terhelt lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy tizenöt napon belül közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(2) Ha a jogosult az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a bérleti jogviszony megszűnéskor irányadó lakbérnek megfelelő összeget, valamint a lakás bérbeadójának számlázott közüzemi és társasházi közös költséget köteles megtéríteni.

5. Lakásbérbeadás szolgálati jelleggel

15. §

(1) Az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban avagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel a kérelmére – átmeneti rászorult helyzetében – legfeljebb fél éves időtartamra lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(2)²⁶ Az Önkormányzat közigazgatási területén Budapest Főváros X. kerület lakosságának érdekében tevékenységet folytató költségvetési szervvel vagy gazdálkodó szervezettel, illetve a vele közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban avagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával – szolgálati jelleggel – lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(3)²⁷ Az Önkormányzat költségvetési szerve, valamint az Önkormányzat által működtetett köznevelési intézmény használatában álló épületben lévő, az Önkormányzat rendelkezése alatt álló lakás szolgálati lakásnak minősül. E lakás tekintetében a költségvetési szervvel vagy a Polgármesteri Hivatallal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával – szolgálati jelleggel – lakásbérleti jogviszony létesíthető.

16. §

(1) A 15. §-ban meghatározott szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó kérelemről a polgármester dönt.

²⁵ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 9. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁶ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 10. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁷ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(1a)²⁸ A szolgálati jellegű lakás lakbérére a szociális lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) A polgármester a szolgálati jellegű lakásbérletre vonatkozó döntéséről a soron következő ülésén tájékoztatja az Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület).

17. §

(1) A szolgálati jellegű lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha a bérbeadás alapjául szolgáló foglalkoztatási viszony vagy a gazdálkodó szervezet közérdekű tevékenysége megszűnik.

(2)²⁹ A szolgálati jelleggel bérbe adható lakásokat a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg.

6. A lakásbérleti jogviszony időtartama

18. §

(1) A lakásbérleti jogviszony – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.

(2)³⁰ A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb öt év.

(3)³¹ Ha a határozott idő lejártakor felmondási ok a bérlővel szemben nem áll fenn, a bérlő kérelmére a polgármester új lakásbérleti jogviszony létesítéséről dönthet. Ebben az esetben az 5. § (2) és (3) bekezdése, valamint a 20. § (2) bekezdése nem alkalmazható.

(4)³² A (3) bekezdés szerinti bérbeadás előtt a lakáskezelő a 20. § (4) bekezdése szerinti bérleményellenőrzést tart. A felmondási ok fennállásáról a lakáskezelő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább nyolc nappal tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

19. §³³

(1) A bérlőnek az új lakásbérleti jogviszony létesítését a határozott idő lejárta előtt legalább harminc nappal írásban kell kérelmeznie.

(2) Ha a bérlő az új lakásbérleti jogviszony létesítését az előírt módon és határidőben nem kezdeményezi, a megszűnt bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

²⁸ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 11. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³⁰ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 14. § a) pontja. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³¹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 12. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³³ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

7. A felek jogai és kötelezettségei

20. §

(1)³⁴ Újonnan létrejött bérleti szerződés esetén a lakást a Lakástörvényben és a szerződésben meghatározott feltételek szerint a lakáskezelő jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. A kérelmező a lakásbérleti szerződésben vállalhatja, hogy a lakást saját költségén rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi (a továbbiakban: helyreállítás).

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakáskezelő birtokba veszi a lakást, és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

(3)³⁵

(4) A lakáskezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, szükség esetén soron kívül ellenőrzi.

(5) A lakáskezelő minden év március 31-ig beszámol az Önkormányzatnak a bérleményellenőrzések tapasztalatairól.

20/A. §³⁶

(1) Ha a bérlő a 20. § (1) bekezdése szerint a saját költségén teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást, a helyreállítás időtartama legfeljebb hat hónap, amelyet a polgármester indokolt esetben egy alkalommal legfeljebb három hónappal meghosszabbíthat. A helyreállítás időtartamára a felek lakásbérleti szerződést kötnek.

(2) A helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződés alapján a bérlő és a leendő vele együttköltöző személyek a lakásba nem költözhetnek be, és ott életvitelszerűen nem tartózkodhatnak.

(2a)³⁷ Abban az esetben, ha a (2) bekezdés szerinti szerződés megkötésekor a bérlő már rendelkezik lakás bérleti jogával, a korábbi bérleti jogviszonya a helyreállítás időtartama alatt fennmaradhat.

(3) A helyreállítás időtartama alatt a bérlő mentestül a helyreállítandó lakás vonatkozásában a lakbérfizetési kötelezettség alól. A (6) és (7) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő köteles a helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződés időtartamára a lakbért utólag megfizetni.

(4) A helyreállítás elvégzését a lakáskezelő előzetes értesítés nélkül, bármikor ellenőrizheti, a bérlő köteles az ellenőrzést tűrni. Az ellenőrzésről a lakáskezelő jegyzőkönyvet készít.

(5) A helyreállítás szakszerű megvalósítását a lakáskezelő igazolja.

³⁴ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 13. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § e) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³⁶ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³⁷ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(6) Ha a bérlő a helyreállítást csak részben, illetve szakszerűtlenül valósítja meg, a lakáskezelő műszaki véleménye alapján jogosult az általa felszerelt berendezések állagsérelem nélküli leszerelésére és elvitelére, a helyreállítás költségének a megtérítésére azonban nem jogosult.

(7) A helyreállítás részleges megvalósítása esetén, ha a lakhatási célú lakásbérleti szerződés nem kerül megkötésre, az elvégzett munkák szakszerűségét és költségét a lakáskezelő igazolja. A lakáskezelő igazolása alapján a bérlő a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költsége alapján jogosult az általa elvégzett munkálatok költségének a megtérítésére. Nem lehet megtéríteni a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét meghaladó mértékű vagy jellegű ráfordítást. A megtérítési összegből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló tartozását, ide értve a helyreállítás időtartamára eső lakbér összegét, az esetleges közüzemidíj-tartozást, valamint az általa okozott kár megtérítésére szolgáló összeget.

(8) Ha a bérlő a helyreállítás határidejét önhibáján kívül mulasztja el, a polgármester új helyreállítás időtartamára szóló bérleti szerződés megkötéséről dönthet.

20/B. §³⁸

(1) A bérlővel a helyreállítás megvalósítása és ennek a lakáskezelő általi igazolása esetén köthető meg a lakhatási célú lakásbérleti szerződés.

(1a)³⁹ A 20/A. § (2a) bekezdése szerint fennmaradt bérleti jogviszonyt legkésőbb az (1) bekezdés szerinti lakásbérleti szerződés hatályba lépésével egyidejűleg meg kell szüntetni.

(2) A szerződés a 9. §-ban foglaltak mellett tartalmazza azt, hogy a lakás bérbeadására arra tekintettel került sor, hogy a bérlő a lakás helyreállítását a saját költségén végezte el, ezért a helyreállítás költségének megtérítésére nem jogosult.

(3) A bérlő a lakhatási célú lakásbérleti jogviszony öt éven belüli megszűnése esetén jogosult a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költségének a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges körben történő részbeni megtérítésére. A megtérítés mértékét a 3. melléklet határozza meg.

(4) A megtérítés összegéből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló lakbér-, illetve közüzemidíj-tartozását, az általa esetlegesen okozott kár megtérítésére szolgáló összeget, valamint – a lakás bérlő részére történő elidegenítése kivételével – a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok költségét.

21. §

(1)⁴⁰ A bérlő a polgármester hozzájárulásával a bérleményben értéknövelő beruházást (különösen komfortosítás, fűtőkorszerűsítés, közműhálózat felújítása) végezhet. A bérlő részére a saját költségen végzett beruházás értékét utólagosan megtéríteni csak abban az esetben lehet, ha arról az Önkormányzattal a beruházás megkezdését megelőzően írásban megállapodott.

³⁸ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³⁹ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁰ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 14. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) A beruházás szakszerű megvalósítását és megtéríthetőségét a lakáskezelő igazolja.
(3) A beruházás értékét a bérlő részére egy összegben vagy bérbeszámítással lehet megtéríteni. A térítés mértéke havonta nem haladhatja meg a bérleti díj 50%-át.
(4)⁴¹

22. §⁴²

(1) A bérlő és a vele együtt költöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személy – a gyámság alatt álló kiskorú kivételével – köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, továbbá a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a lakáskezelő részére bejelenteni.

(2) Az (1) bekezdést nem kell alkalmazni a helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződésre.

8. A lakbér mértéke

23. §⁴³

A piaci alapon bérbe adható lakás lakbére a nyertes pályázó által vállalt bérleti díj. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérét a Képviselő-testület évente az éves infláció mértékével emelheti. A havi bérleti díj legkisebb összegét, illetve a cserelakás bérleti díját az 1. melléklet határozza meg.

23/A. §⁴⁴

(1) A szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi helyzete alapján kell megállapítani.

(1a)⁴⁵ A szociális lakbér a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése szerinti lakbértámogatást tartalmaz, amelynek mértéke a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbér és a bérlő által fizetendő lakbér különbözete.

(2) A lakáskezelő a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése alapján a szociális lakbér mértékét felülvizsgálja, és szükség esetén kezdeményezi a lakbér módosítását. A lakáskezelő a lakbér-felülvizsgálat érdekében bérleményellenőrzést tart.

(3) A lakbér-felülvizsgálatnak a bérlő vagy a vele együtt lakó személynek felróható okból történő meghíúsulása esetén a bérlő a meghíúsulást követő hónap 1. napjától a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével kiszámított szociális lakbért köteles megfizetni.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴³ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁴ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁵ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

24. §

(1) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén a háromszorosát, a szociális lakbér alapdíját az 1. melléklet határozza meg.

(2)⁴⁶ Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt, a szociális lakbér alapdíja az 1. mellékletben meghatározott alapdíjnak a jövedelemhatárt meghaladó jövedelemrész 20%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapdíj.

(3)⁴⁷ A szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíja a szociális lakbér alapdíjának a háromszorososa.

(4)⁴⁸ Abban az esetben, ha a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt más, beköltözhető lakás legalább egynegyed tulajdoni hányadát, illetve használati jogát megszerzi, köteles a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbért fizetni.

(5)⁵⁰

24/A. §⁵¹

A lakás 30. § szerinti albérletbe adása és a 31. § szerinti nem lakáscélú használata esetén a bérlő az albérletbe adás, illetve az eltérő használat időtartamára – a 30. § (2) bekezdésében meghatározottak kivételével – a lakbére 150%-ának megfelelő mértékű lakbért fizet.

25. §⁵²

(1) ⁵³A lakbérhátralék, valamint a lakáskezelőnél a lakás használatával kapcsolatban nyilvántartott egyéb hátralék megfizetésére a lakáskezelő legfeljebb tizennyolc havi, a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel a lakásügyért felelős bizottság legfeljebb negyvennyolc havi részletfizetést engedélyezhet.

(2) A szolgáltatási jelleggel bérbe adott lakás tekintetében a lakbérhátralék megfizetésére legfeljebb harminchat havi részletfizetést a polgármester engedélyezhet.

⁴⁶ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 15. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁷ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁸ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § f) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵¹ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵³ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

26. §

A külön szolgáltatások díját az 1. melléklet határozza meg.

9. A lakáshasználati díj

27. §

(1) A lakáshasználati díj összege a lakáshasználat jogcímének megszűnését követő harmadik hónaptól a lakbér összegének kétszerese.

(1a)⁵⁴ Ha a lakás tulajdonjogának Önkormányzat általi megszerzésekor a lakásban jogcím nélküli használó lakik, a tulajdonszerzést követően köteles az általa a tulajdonszerzés időpontjában fizetett bérleti vagy használati díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat fizetni.

(1b)⁵⁵ A lakáshasználati díj mértéke a tulajdonszerzést követő harmadik hónaptól az (1a) bekezdés szerinti lakáshasználati díj kétszerese.

(2) A lakás több jogcím nélküli használójának a lakáshasználatdíj-fizetési kötelezettsége egyetemleges.

10. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

28. §

A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemidíj-tartozása van.

11. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

29. §

(1) A polgármester a bérlő – bérlőtárs, illetve társbérlő esetén velük együttes – írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

- a) a testvérét,
- b) az élettársát,
- c) a gyermeke házastársát vagy bejegyzett élettársát,
- d) a gyermeke élettársát,
- e) az unokáját,
- f) a nagyszülőjét,
- g) a jogszerűen befogadott személynek az együttlakás ideje alatt született gyermekét a lakásba befogadja.

⁵⁴ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁵ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha
- a) a befogadni kívánt személy nyilatkozik arról, hogy
 - aa) a bérlet lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő harminc napon belül a lakásból kiköltözik, továbbá tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat felé elhelyezési igényt nem támaszthat, és
 - ab) a bérleti jogviszony folytatása esetén vállalja a korábbi bérlet bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségeinek teljesítését, valamint
 - b) a befogadást követően a lakásban az egy főre jutó hasznos alapterület eléri a 12 m²-t,
 - c) a befogadni kívánt személy teljesíti a 8. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeket.
- (3) Az (1) bekezdés alapján a lakásba befogadott személynek a cserével megszerzett lakásba történő befogadásához a hozzájárulás nem tagadható meg, ha a befogadás jogszabályi feltételei a cserével megszerzett lakásban is fennállnak.

12. Hozzájárulás a lakás albérletbe adásához

30. §

- (1) A lakás albérletbe adásához a polgármester akkor adhat hozzájárulást, ha
- a) legalább egy lakószoba a bérlet használatában marad, és
 - b) az albérlet, valamint a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m² lakó-alapterület jut.
- (2) A lakás egésze vagy az (1) bekezdésben meghatározott mértéket meghaladó része legfeljebb egy év időtartamra abban az esetben adható albérletbe, ha a bérlet
- a) gyámság alatt álló kiskorú, és nem a bérleményben lakik,
 - b) Budapest közigazgatási területén kívül dolgozik, vagy folytatja a tanulmányait,
 - c) a lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül, vagy
 - d) szabadságvesztés büntetését tölti, vagy intézeti kényszergyógykezelés alatt áll.
- (3) A lakásból a (2) bekezdés szerinti tartós távollét okát a bérlet köteles hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) A lakás albérletbe adása a polgármester hozzájárulásával egy éven túli időtartamra is meghosszabbítható, amennyiben a (2) bekezdés szerinti feltételek továbbra is fennállnak.

13. A lakás nem lakás célú használata

31. §

- (1) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához az Önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (2) Lakás nem lakás céljára csak közérdekből, meghatározott időre és tevékenységre használható, illetve adható bérbe.
- (3) A lakás egy részét nem lakás céljára akkor lehet használni, ha
- a) a bérlet maga kíván a lakásban gazdasági tevékenységet végezni,
 - b) bérletársak esetében a bérletárs a lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához hozzájárul, valamint
 - c) a bérlet olyan tevékenységet folytat, ami a lakás műszaki állapotát nem károsítja, és más nyugalma nem zavarja.

14. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

32. §

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a lakásügyért felelős bizottság, a pénzbeli térítésről a Képviselő-testület vagyongazdálkodásért felelős bizottsága (a továbbiakban: vagyongazdálkodásért felelős bizottság) dönt.

(2)⁵⁶ A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítésben kivételesen indokolt esetben akkor lehet megállapodni, ha az Önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben erre a feladatra a fedezet rendelkezésre áll. A pénzbeli térítést a lakás ingatlanforgalmi értékbecslő által hat hónapnál nem régebben megállapított forgalmi értékének a figyelembevételével kell megállapítani.

(2a)⁵⁷ A megtérítés összegéből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló lakbér-, illetve közüzemidíj-tartozását, az általa esetlegesen okozott kár megtérítésére szolgáló összeget, valamint a lakásbérleti jogviszony megszűnéskor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok költségét.

(3) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése iránti kérelmet, illetve a bérleti jog pénzbeli térítés ellenében történő megváltását az Önkormányzat vagyongazdálkodási céljainak megfelelően kell elbírálni.

33. §

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló bizottsági döntésről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a lakáskezelőt. A lakáskezelő nyolc napon belül megküldi a közös megegyezésre irányuló ajánlatot a bérlő részére.

(2) A bérlő az (1) bekezdés szerinti ajánlat elfogadásáról harminc napon belül nyilatkozik.

(3) Ha a bérlő a közös megegyezésre irányuló ajánlatot elfogadja, a közös megegyezésről szóló szerződést harminc napon belül kell megkötöni.

(4)⁵⁸

33/A. §⁵⁹

A cserelakás biztosításával történő felmondás esetén a cserelakás helyett fizetendő pénzbeli térítés mértékére és fizetésének feltételeire a 32. és 33. §-t kell alkalmazni azzal, hogy a lakásbérleti szerződést a lakáskezelő mondja fel. A felmondás közlése előtt a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt a pénzbeli térítés mértékéről.

⁵⁶ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁷ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § g) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁹ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

III. Fejezet

A helyiség bérbeadása, valamint használata

34. §

(1) Az Önkormányzat a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatait szerződés alapján a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság (a továbbiakban: vagyongazdálkodó) útján látja el.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást – eltérő rendelkezés hiányában – a vagyongazdálkodásért felelős bizottság hozza meg.

(3)⁶⁰ A polgármester dönt

a) a garázs és a tárolóhelyiség bérbeadásáról,

b) ⁶¹a helyiség három hónapot meg nem haladó határozott időtartamú bérbeadásáról, valamint

c) a bérbeadói hozzájárulásról.

(4) Az Önkormányzat nevében a vagyongazdálkodó köti meg a helyiségbérleti szerződést, és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatot.

(5) A helyiség ingyenes használatba adásáról a Képviselő-testület dönt.

(6) A helyiség használatával, illetve hasznosításával kapcsolatos döntést az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek számának és minőségének a figyelembevételével kell meghozni.

15. A helyiség bérbeadása

35. §

(1) A helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktározási, valamint gépjármű-tárolási célra – a 8. § (1) és (3) bekezdésének alkalmazásával – adható bérbe.

(2) Bérbevételi ajánlat nyújtható be a Polgármesteri Hivatalhoz

a) a pályázat útján meghirdetett helyiségre,

b) az eredménytelenül pályáztatott helyiségre,

c) pályázat hiányában az üres helyiségre, valamint

d) a bérlő részéről a határozott idejű bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség ismételt bérbevétele céljából.

(3) A (2) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig nyújtható be.

36. §

Bérleti jogviszony létesíthető

a) a helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyertesével, illetve a nyertes kiesése esetén sorrendben a legelőnyösebb érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó pályázóval,

⁶⁰ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 20. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶¹ Módosított a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 14. § b) pontja. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- b) pályázaton kívül az érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó személlyel vagy
- c) a cserehelyiségre jogosult, valamint azzal a személlyel, akivel az Önkormányzat másik helyiség biztosításában állapodik meg.

37. §

(1) A vagyonkezelő az üres helyiség címére, alapterületére, hasznosítási lehetőségére, a javasolt bérleti díjára, a további használat kapcsán elvégezni szükséges karbantartási, felújítási munkálatokra és ezek várható költségére vonatkozó adatokról a helyiség megüresedésének tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, továbbá negyedévente tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

(2) Ha az üres helyiségek állományában, illetve az (1) bekezdésben meghatározott adatokban változás következik be, a vagyonkezelő öt napon belül tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt.

16. A helyiségbérleti pályázat

38. §

(1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – pályázat útján kell bérbe adni. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályáztatás a helyiség bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

(2)⁶² A helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

- a) a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be,
- b) a bérbevételi ajánlat harminc napot meg nem haladó határozott időtartamra szól,
- c) a bérbevételre cserehelyiség biztosítása érdekében kerül sor,
- d) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából nyújtottak be bérbevételi ajánlatot,
- e) a helyiségre egy éven belül meghirdetett pályázat eredménytelen volt,
- f) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog áll fenn,
- g) azt a vagyongazdálkodásért felelős bizottság bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bérbe adja.

39. §

(1) A pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján, valamint legalább egy helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább tizenöt nappal közzé kell tenni.

(2)⁶³ A pályázatot a pályázó részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon kell benyújtani. Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a formanyomtatványon nyújtottak be.

(3) A (2) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

⁶² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶³ Módosította a 6/2014. (III. 25.) önkormányzati rendelet 32. § h) pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

40. §

(1) A pályázati felhívás tartalmazza

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- b) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a helyiség éves bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,
- e) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,
- f) a pályázati feltételeket,
- g) a helyiség megtekintésének időpontját,
- h) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
- i) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során,
- j) a tájékoztatást arról, hogy a helyiség átadásával, karbantartásával, illetve felújításával kapcsolatos, a bérlet által végzett építési munkák költségének viseléséről, illetve megosztásáról az Önkormányzat és a bérlet megállapodhat, valamint
- k) az ügyintéző elérhetőségét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét), elérhetőségét és a tevékenységének megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy az engedély megszerzéséhez szükséges feltételeknek megfelel, valamint
- c) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs, feltéve, hogy a pályázó a helyiséget üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

(3)⁶⁴

41. §

(1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.

(2) A pályázati biztosíték a pályázati felhívásban meghatározott legkisebb éves bérleti díj két hónapra számított összege.

(3) A pályázati biztosítékot

- a)⁶⁵ a nem nyertes pályázónak a pályázat eredményének megállapítását követő három munkanapon belül kamat nélkül vissza kell fizetni,
- b) a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő óvadékba be kell számítani.

(4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § i) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶⁵ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 16. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

42. §

(1) A pályázatot az az érvényesen pályázó személy nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal licitálást vezető meghatalmazott köztisztviselője állapítja meg. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

(2) A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót és a vagyonkezelőt.

(3) A vagyonkezelő a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közlésétől számított harminc napon belül köti meg a pályázat nyertesével az általa a pályázatban vagy a licitálás során vállalt összegű bérleti díjjal.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, illetve ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződést nem köti meg, a vagyonkezelő a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.

17. A helyiségbérleti szerződés megkötése

43. §

(1) A vagyongazdálkodásért felelős bizottság bérbeadásról szóló döntéséről a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül értesíti a vagyonkezelőt.

(2) A helyiségbérleti szerződést a vagyonkezelő a vagyongazdálkodásért felelős bizottság döntéséről, illetve a pályázat eredményéről szóló értesítés alapján, az abban meghatározott tartalommal köti meg.

(3) A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötését megelőzően a vagyonkezelő részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(4) A szerződés egy példányát a vagyonkezelő megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.

(5) A szerződés megküldését követően – pályázat útján bérbe adott helyiség esetén – a jegyző haladéktalanul intézkedik a pályázó által befizetett pályázati biztosítéknak a vagyonkezelő részére történő átutalásáról.

(6) A helyiségbérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a vagyonkezelő havonta adatot szolgáltat a Polgármesteri Hivatal részére, továbbá negyedévente tájékoztatót készít a vagyongazdálkodásért felelős bizottság számára.

18. A helyiségbérleti szerződés tartalma

44. §

(1) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni

a) a helyiség használatának célját és feltételeit,

b) a bérlő jogutódlás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét, valamint

c) a bérlőnek a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét.

- (2) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő köteles gondoskodni
- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról, felszereléséről, illetve berendezéséről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő-, illetve előtető, ernyős szerkezet, valamint biztonsági berendezés karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenységgel összefüggésben felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, valamint
 - e) a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő hulladék elszállításáról.

45. §

A bérleményben végzett értéknövelő beruházásra a 21. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

45/A. §⁶⁶

A helyiségbérleti jogviszonyból származó bérletidő-hátralékkal, valamint a vagyonkezelőnél a helyiség használatával kapcsolatban nyilvántartott egyéb hátralékkal kapcsolatos részletfizetés engedélyezésére a 25. § (1) bekezdését megfelelően alkalmazni kell.

19. A helyiség átadása és visszaadása

46. §

(1) A vagyonkezelő a helyiséget a használatra jogosító szerződésben meghatározott állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár alapján adja át a bérlőnek. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az ingatlan, a berendezései és felszerelései állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadásnak megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles a vagyonkezelőnek visszaadni.

(3) A helyiség visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

⁶⁶ Megállapította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

47. §⁶⁷

A bérleti jogviszony megszűnését követően a 46. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke

- a) a volt bérlő esetében a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően őt terhelő,
- b) a jogcím nélküli használó esetében a helyiség legutóbbi bérlőjét terhelő – ha ilyen nem volt, a hasonló helyiségért általában fizetendő – bérleti díj kétszerese.

20. A helyiség bérbeadása bérlőtársak részére

48. §

(1) Bérlőtársak részére a helyiség az Önkormányzat hozzájárulásával adható bérbe, ha abban a bérlőtársak megállapodnak, és vállalják a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését.

(2) A helyiség bérlőtársak részére – a bérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek való megfelelés esetén – akkor adható bérbe, ha

- a) a helyiség a méreténél és műszaki tulajdonságainál fogva alkalmas a közös használatra,
- b) fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlő nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel bérlőtársi szerződésre kívánja módosítani, üres helyiség esetén a leendő bérlőtársak nyilatkoznak arról, hogy a helyiség bérletére bérlőtársi szerződést kívánnak kötni, valamint
- c) a bérlőtársak vállalják, hogy a bérbeadói hozzájárulás megadását követő harminc napon belül a helyiség hat havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizetnek.

21. A helyiségbérleti jog átruházása és cseréje

49. §

(1) A helyiség bérleti jogát a bérlő, illetve a bérlőtárs az Önkormányzat hozzájárulásával átruházhatja vagy elcserélheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást meg kell adni, ha

- a) az átvevő a helyiségbérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek megfelel,
- b) ⁶⁸bérleti jog átruházása esetén az átvevő vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig hat havi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet, illetve

⁶⁷ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶⁸ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 17. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

c) bérleti jog cseréje esetén az átadó – az Önkormányzat tulajdonában álló két helyiség cseréje esetén mindkét fél – vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig az általa bérelt helyiség három havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás nem adható meg annak az átadónak, illetve átvevőnek, akivel szemben az Önkormányzatnak a helyiségbérlettel összefüggő, az óvadék összegét meghaladó követelése áll fenn.

22. A helyiség albérletbe adása

50. §

A bérlő a helyiség egy részét meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig az Önkormányzat hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha

- a) a bérlő vállalja, hogy az albérletbe adott helyiségrész után az albérlet fennállásának időtartama alatt a bérleti díj kétszeresét fizeti meg,
- b) az albérllő nyilatkozik arról, hogy az albérleti jogviszony megszűnésekor az albérletben használt helyiségrészt elhelyezési igény érvényesítése nélkül kiüríti, valamint
- c) az albérletbe adott helyiségrész nem haladja meg a helyiség hasznos területének 50%-át.

23. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

51. §

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a pénzbeli térítésről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

24. A helyiség ingyenes használatba adása

52. §

(1) A helyiség közérdekű feladatellátás céljából ingyenes használatba adható.

(2) Nem lehet helyiséget ingyenes használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.

(3)⁶⁹ Az ingyenes használatba adás közüzemidíj-fizetési kötelezettség nélkül vagy közüzemidíj-fizetési kötelezettség esetén óvadék kikötésével történhet. Az óvadék mértékét a helyiség piaci bérleti díja alapulvételével kell megállapítani. Nem kell óvadékot fizetnie a költségvetési szervnek, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak.

(4) Az ingyenes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

⁶⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 22. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

IV. Fejezet

A lakás és a helyiség elidegenítése

53. §

(1) A Képviselő-testület dönt a lakás, valamint a helyiség (a továbbiakban együtt: ingatlan) elidegenítésre történő kijelöléséről.

(2) A Képviselő-testület – a (3)-(5) bekezdésben meghatározott kivétellel – dönt az ingatlan elidegenítéséről, valamint a részletfizetési kedvezmény feltételeiről.

(3) A 64. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a pályázat kiírásáról és feltételeiről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

(4)⁷⁰ A harminc m²-t meg nem haladó alapterületű helyiségnek a szomszédos lakóingatlan bővítése céljából történő elidegenítéséről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a lakás elidegenítéséhez vagy megterheléséhez a polgármester adhat hozzájárulást.

(6) Az Önkormányzat a lakás elidegenítésének előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat a lakáskezelő útján, a helyiség elidegenítésének előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat a vagyongazdálkodó útján látja el.

25. Az ingatlan elidegenítése az elővásárlási jog jogosultja részére

54. §

(1)⁷¹ A lakáskezelő, illetve a vagyongazdálkodó (a továbbiakban együtt: ingatlankezelő) a Képviselő-testület 53. § (1) bekezdése szerinti döntését követő tizenöt napon belül tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját arról, hogy az Önkormányzat az ingatlant értékesítésre kijelölte, továbbá tájékoztatást nyújt az ingatlan megvásárlásának a feltételeiről és az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányáról. Az ingatlankezelő egyidejűleg felhívja az elővásárlási jog jogosultját, hogy vételi szándék fennállása esetén az ingatlan értékebecslésének díját nyolc napon belül fizesse meg.

(2)⁷² Az ingatlankezelő az értékebecslés díjának megfizetésétől számított harminc napon belül közli az elővásárlási jog jogosultjával az ingatlan forgalmi értékét, a vételár számításának módját, továbbá nyolc napos határidővel nyilatkoztatja a vételi szándékának fenntartásáról, valamint a fizetés módjára vonatkozó kérelméről.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy a vételi szándékától elállt.

(4)⁷³ Abban az esetben, ha a bérlet a vételi szándékától elállt, az értékebecslés díja nem jár vissza, kivéve ha a Képviselő-testület az ingatlan vételárát az 58. §-ban foglaltaktól eltérően határozza meg.

⁷⁰ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 18. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷¹ Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷² Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷³ Megállapította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. február 25-étől.

55. §

(1)⁷⁴ Az ingatlankezelő az 54. § (2) bekezdése szerint fenntartott vételi ajánlatot nyolc napon belül megküldi a Polgármesteri Hivatalnak.

(2)⁷⁵ A Képviselő-testületnek az elidegenítésről hozott döntését a Polgármesteri Hivatal nyolc napon belül közli az ingatlankezelővel. Az ingatlankezelő a döntésnek megfelelően az eladási ajánlatot vagy a Képviselő-testület elutasító döntését nyolc napon belül közli az elővásárlási jog jogosultjával.

56. §

(1) Az eladási ajánlat tartalmazza

- a) az ingatlan címét, ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) ⁷⁶az ingatlan forgalmi értékét és a vételárát,
- c) a fizetési feltételeket,
- d) a nyilatkozattételi határidőt, valamint
- e) a vevőt terhelő költségek mértékét.

(2) A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, továbbá a tulajdonosváltás, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja az ingatlan bérleti díját a szerződéskötés hónapjának utolsó napjáig köteles fizetni.

57. §

(1) Az eladási ajánlathoz mellékelni kell

- a) a szerződési feltételeket,
- b) a társasház működéséről és gazdálkodásáról rendelkezésre álló információt, továbbá
- c) a társasházi alapító okirat, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat megtekintésére biztosított helyet és időpontot.

(2) Az eladási ajánlatra a nyilatkozattételi határidő az ajánlat közlésétől számított harminc nap.

(3) A szerződést a (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételétől számított harminc napon belül kell megkötni. Az ajánlati kötöttség időtartama az eladási ajánlat közlésétől számított hatvan nap.

(4)⁷⁷ Az adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a vevőnek a lakbér, a helyiség bérleti díja és a külön szolgáltatások díja vonatkozásában tartozása nem áll fenn. Az elidegenítés során az ingatlankezelő gondoskodik a közüzemidíj-tartozás megtérüléséről.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (3) bekezdésben meghatározott határidőben nem köti meg a szerződést, úgy kell tekinteni, hogy a vételi szándékától elállt. Erről az ingatlankezelő haladéktalanul értesíti a Polgármesteri Hivaltat.

⁷⁴ Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷⁵ Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷⁶ Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷⁷ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

58. §⁷⁸

(1) A Képviselő-testület az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányát az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában állapítja meg.

(2) A vételár az Önkormányzat ingatlangazdálkodása hatékonyságának javítása érdekében a 2. mellékletben meghatározott mértékben csökkenthető, amely nem lehet kevesebb az ingatlan nettó könyv szerinti értékénél.

59. §

(1) Ha a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, és vállalja, hogy a lakást egy évig nem idegeníti el, az eladási ajánlatban meghatározott vételárból 20% árengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor nem egy összegben fizeti meg, kérelmére a vételárhátralékra legfeljebb harminc évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár legalább 10%-át meg kell fizetni.

(3) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

(4)⁷⁹ Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő évente a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.

(5) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát a részletfizetési kedvezmény lejártá előtt fizeti meg (a továbbiakban: végtörlesztés), a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított

- a) egy éven belül megfizeti, 15%,
- b) három éven belül megfizeti, 10%,
- c) öt éven belül megfizeti, 6%,
- d) hét éven belül megfizeti, 4%, vagy
- e) tíz éven belül megfizeti, 2%

kedvezmény illeti meg.

(6) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.

60. §

(1) A helyiség vételárának megfizetésére az elővásárlási jog jogosultja kérelmére a vételár 30%-ának a szerződéskötéskor történő megfizetése mellett legfeljebb egy év időtartamra a Képviselő-testület részletfizetést engedélyezhet.

(2) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

(3)⁸⁰ Az 53. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a vagyongazdálkodásért felelős bizottság legfeljebb tíz év időtartamra részletfizetést engedélyezhet.

⁷⁸ Módosította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2014. február 25-étől.

⁷⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 19. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁰ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 23. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

61. §

(1) Az adásvételi szerződést – az Önkormányzat képviselőjében – az ingatlankezelő köti meg.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételár, a vételár megfizetésére és a vételárengedményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a részletfizetési megállapodásra vonatkozó rendelkezéseket.

(3)⁸¹ A lakás vételárának egy összegben történő megfizetése esetén a szerződéskötés napjától, illetve az 59. § (5) bekezdés szerinti végtörlesztéstől számított egy év időtartamra az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig a szerződésben jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

62. §

(1) Az elidegenítési és terhelési tilalom időtartama alatt a polgármester kérelemre abban az esetben járulhat hozzá a lakás elidegenítéséhez, ha a lakás vevője megfizeti

a) a lakás megvásárlásakor kapott árengedménynek a szerződéskötéstől vagy

b) ⁸²a végtörlesztéskor kapott kedvezménynek a vételárhátralék teljes összege megfizetésétől

a kifizetés napjáig tartó időszakkal érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal növelt összegét.

(2) Az elidegenítéshez a hozzájárulást meg kell adni, ha az elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt álló lakásban fennálló tulajdonrészt a tulajdonostárs szerzi meg.

63. §

(1) Részletfizetés esetén, ha a vevő az esedékes vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, és a kötelezettségének az ingatlankezelő írásbeli felszólítása közlésétől számított harminc napon belül nem tesz eleget, a fennálló teljes tartozása egy összegben esedékessé válik.

(1a)⁸³ Az (1) bekezdés szerint egy összegben esedékessé vált tartozás megfizetésére indokolt esetben az ingatlankezelő legfeljebb harminchat hónap időtartamra részletfizetést engedélyezhet.

(2) Ha a vevő a teljes tartozás megfizetésére vonatkozó újabb, írásbeli felszólításnak a közléstől számított harminc napon belül nem tesz eleget, az ingatlankezelő jogosult a szerződéstől elállni.

(3)⁸⁴

⁸¹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 20. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 21. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸³ Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 24. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § j) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

26. Az ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére

64. §

(1) Az ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére a 25. alcím rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Pályázat útján kell értékesíteni azt az ingatlant, amely

a) ⁸⁵

b) ⁸⁶ tekintetében a bérlő a vételi szándékát nem jelezte, vagy attól elállt, vagy

c) ⁸⁷ üres, kivéve az 53. § (4) bekezdésében meghatározott esetet.

(3) A pályázati eljárást az ingatlankezelő folytatja le.

(4) A pályáztatás az ingatlan vételárára vonatkozó licitálással történik. Az ingatlan kikiáltási ára legalább az 58. § szerint meghatározott vételár.

(5) Az ingatlan megvételére az jogosult, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő, a kikiáltási árat elérő vagy azt meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

(6) Eredménytelen értékesítést, illetve ismételt eredménytelen értékesítést követően a Képviselő-testület jogosult az ingatlan kikiáltási árát esetenként legfeljebb 10%-kal, összesen legfeljebb 50%-kal csökkenteni.

65. §

(1) A pályázati felhívásra a 39. § rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a pályázati felhívás közzétételének időtartama legalább harminc nap.

(2) A pályázati felhívás tartalmazza

a) az ingatlan címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,

b) a pályázati feltételeket,

c) az ingatlankezelő pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét, a megfizetésének módját és határidejét,

d) az ingatlan megtekintésének időpontját,

e) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,

f) azokat a nyilatkozatokat, amelyeket a pályázónak a licitálás megkezdése előtt meg kell tennie,

g) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot a licitálás során, valamint

h) az ügyintéző elérhetőségét.

(3) A pályázat résztvevői a pályázati felhívásban megjelölt időpontig kötelesek a kikiáltási ár 10%-át pályázati biztosítékként az ingatlankezelőnek megfizetni.

(4)⁸⁸ A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázati feltételeknek való megfelelését a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő módon, határidőben igazolta.

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § k) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁶ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 25. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁷ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 22. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁸ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 26. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(5) A pályázati biztosítékot

a) az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő munkanapon, de legkésőbb a pályázó ajánlati kötöttségének lejártát követő első munkanapon a nem nyertes pályázó részére kamat nélkül vissza kell fizetni,

b) a nyertes pályázó esetében a vételárba be kell számítani.

66. §

(1) Az adásvételi szerződést a pályázat eredményhirdetésétől számított harminc napon belül kell megkötni a pályázat nyertesével az általa a licitálás során vállalt összegű vételáron. A vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig kell megfizetni.

(2) Amennyiben a pályázat nyertese saját érdekkörében felmerült ok következtében az eredményhirdetést követő harminc napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a pályázati biztosíték összegét. Ebben az esetben az ingatlanra a következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevő pályázóval kell szerződést kötni.

(3) A szerződés egy példányát az ingatlankezelő megküldi a Polgármesteri Hivatal részére.

27. Az elidegenítési tilalom

67. §

Az Önkormányzat hosszú távú gazdálkodásának biztosítása érdekében nem idegeníthető el az az ingatlan,

a) amely rehabilitálandó vagy rehabilitált területen lévő, önkormányzati tulajdonban tartandó ingatlan része,

b) ⁸⁹amely az állapota és elhelyezkedése alapján piaci alapú ingatlangazdálkodásra alkalmas, valamint

c) ⁹⁰

d) amely az önkormányzati működést vagy gazdálkodást szolgálja.

V. Fejezet

Adatkezelési szabályok

68. § ⁹¹

(1) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő a bérleti jogviszony létesítése, továbbá a bérleti jogviszonyból, valamint az ingatlan elidegenítéséből eredő jogok és kötelezettségek érvényesítése céljából jogosult kezelni a kérelmező, a bérlő (társbérlő, bérlőtárs), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személy, az albérlő, a pályázó, továbbá a vevő, illetve annak jogutódja természetes személyazonosító adatait és lakcímét. Ezen adatokat – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból vagy az ingatlan elidegenítéséből eredő követelés fennállásáig kezeli.

⁸⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 23. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § 1) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹¹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 27. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A lakásigénylési nyilvántartásban az érintett személyes adata a lakásbérleti jogviszony létesítéséig, de legfeljebb a nyilvántartásba vételtől számított egy évig kezelhető.

(3) A szociális lakbér mértékének megállapítása és felülvizsgálata céljából a kérelmezőt, a bérlet (társbérlet, bérletársat), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személyt az e rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a Polgármesteri Hivatal, illetve a lakáskezelő adatszolgáltatásra hívhatja fel. A jövedelemre vonatkozó adatot az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a lakáskezelő a bérleti jogviszony fennállásáig kezeli.

(4) Az önkényes lakás-, illetve helyiségfoglaló természetes személyazonosító adatait a bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó tilalom érvényesítése céljából az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő az önkényes lakás-, illetve helyiségfoglalás megszűnésétől számított ötven évig kezeli.

69. §⁹²

(1) A Polgármesteri Hivatal és a lakáskezelő a 68. § (3) bekezdésében meghatározott személy jövedelmét

- a) az érintett nyilatkozata,
- b) az érintett által csatolt igazolások, valamint
- c) a bérleményellenőrzés során tapasztaltak

alapján állapítja meg.

(2) Az érintett köteles nyilatkozni a kérelem benyújtását, illetve a lakbértámogatás felülvizsgálatának időpontját megelőző három hónap adatai alapján számított rendszeres havi nettó jövedelméről. Az érintett

a) a munkaviszonyból és munkaviszony jellegű jogviszonyból származó jövedelmét tizenöt napnál nem régebbi munkáltatói igazolással,

b) a nyugdíját, a szociális és egyéb ellátását, valamint más rendszeres pénzbeli juttatását a folyósító szerv által kiállított, tizenöt napnál nem régebbi igazolással,

c) a vállalkozásából és a mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelmét az adóhatóságnak az előző év adózott jövedelméről szóló igazolásával,

d) a tartásdíjat jogerős bírósági határozattal vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéssel és a megfizetést igazoló irattal,

e) egyéb jövedelmét okirattal igazolja.

70. §⁹³

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

71. §

Ez a rendelet 2012. november 1-jén lép hatályba.

⁹² Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 28. §-a. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 32. § m) pontja. Hatálytalan 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

72. §

(1) E rendeletet – a lakásbérleti, valamint a helyiségbérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó szabályok kivételével – a hatályba lépésekor fennálló jogviszonyra is alkalmazni kell.

(2) Az 1. mellékletet a rendelet hatályba lépésekor már megkötött lakásbérleti szerződésre a lakbér módosításáig nem kell alkalmazni.

73. §

(1) Az e rendelet alapján az ingatlankezelő által a bérlőnek küldött irat közlésére a hivatalos irat közlésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő elektronikus úton tart kapcsolatot.

74. §

(1)⁹⁴

(2)⁹⁵ A rendelet hatályba lépésekor már megkötött lakásbérleti szerződések esetében a lakbér felülvizsgálatát 2015. december 31-ig kell elvégezni. A lakbért nem kell módosítani abban az esetben, ha a módosításra kizárólag a szociális lakbér alapidíjának kerekítése miatt kerülne sor.

75. §⁹⁶

76. §

Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

⁹⁴ Hatályát veszttette a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján. Hatálytalan 2013. március 2-ától.

⁹⁵ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 24. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől., a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁶ Hatályát veszttette a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján. Hatálytalan 2012. november 2-ától.

A lakbér mértéke és a külön szolgáltatások havidíja⁹⁷

1. A szociális lakbér alapidíja (Ft/m²)

a) összkomfortos lakás:	280
b) komfortos lakás:	265
c) félkomfortos lakás:	170
d) komfort nélküli lakás:	135
e) szükséglakás:	100

1a.⁹⁸ A piaci alapon bérbe adott lakás legkisebb bérleti díja, illetve a piaci cserelakás bérleti díja

- a) 70 m² alapterületig 1000 Ft/m²,
- b) 70 m²-t meghaladó alapterületű 70 000 Ft, valamint a 70 m²-t meghaladó alapterület után 500 Ft/m².

2. A külön szolgáltatások díja

a) felvonó használata:	160 Ft/fő
b) portaszolgálat:	a tényleges költség lakásra eső része
c) ⁹⁹ tárolóhelyiség használati díja:	70 Ft/m ²
d) takarítás:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
e) kéményseprés:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
f) szemétszállítás:	a tényleges költség lakás alapterületére eső része
g) egyedi és közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása:	megállapodás alapján

⁹⁷ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 30. § 25. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁸ Módosította a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁹ Módosította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Az ingatlan vételárát csökkentő tényezők

	A	B
1.	A vételárát csökkentő tényező	A vételárcsökkenés mértéke
2.	I. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdoni hányada a lakást, illetve a helyiséget magában foglaló ingatlanban nem éri el a huszonöt százalékot:	
3.	a) legfeljebb 5%-os tulajdoni hányad esetében	10%
4.	b) 5%-ot meghaladó, legfeljebb 10%-os tulajdoni hányad esetében	8%
5.	c) 10%-ot meghaladó, legfeljebb 15%-os tulajdoni hányad esetében	6%
6.	d) 15%-ot meghaladó, legfeljebb 20%-os tulajdoni hányad esetében	4%
7.	e) 20%-ot meghaladó, legfeljebb 25%-os tulajdoni hányad esetében	2%
8.	II. Abban az esetben, ha az ingatlanra fordított kiadás meghaladja a bérleti díjból származó bevételt (a legmagasabb vételárcsökkenés állapítható meg, ha a kiadás legalább 50%-kal haladja meg a bevételt)	legfeljebb 10%
9.	III. Az ingatlant magában foglaló lakóközösség gazdálkodása nem megfelelő (figyelembe vehető különösen a lakóközösség szervezetének működése, likviditása, hitelállománya, közüzemi és egyéb tartozásai, kintlévőségei, az információ hiánya)	legfeljebb 10%
10. ¹⁰¹		
11.	V. Az ingatlan az Önkormányzat közigazgatási területén kívül helyezkedik el.	5%

¹⁰⁰ Megállapította az 5/2014. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete. Hatályos 2014. február 25-étől.

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2015. október 23-ától, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

A helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakásra a helyreállítást végző bérlővel kötött lakhatási célú lakásbérleti szerződés öt éven belüli megszűnése esetén a megtérítés összege

	A	B
1.	A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakhatási célú lakásbérleti szerződés megkötését követő	A megtérítés összege a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költsége alapján a bérlő által elvégzett munkálatok lakáskezelő által igazolt költségének
2.	a) egy éven belül	az 50%-a,
3.	b) egy éven túl, de két éven belül	a 40%-a,
4.	c) két éven túl, de három éven belül	a 30%-a,
5.	d) három éven túl, de négy éven belül	a 20%-a,
5.	e) négy éven túl, de öt éven belül	a 10%-a.

¹⁰² Megállapította a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.