

Budapest-Csepel



Önkormányzata

17/1994 (VI.7) Kt
30/1994 (VIII.9) Kt rend.
módosította

6/1995 (III.7) Kt rend.

hatályon kívül helyezés

Budapest-Csepel Önkormányzata
8/1994. (III.1.) Kt rendelettel módosított
5/1994. (I. 18.) Kt rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló
lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek
és telekingatlanok bérbeadásának feltételeiről
(Egységes szerkezetbe foglalt szövege)

Budapest-Csepel Önkormányzata
8/1994. (III.1.) Kt rendelettel módosított
5/1994. (I. 18.) Kt rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló
lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek
és telekingatlanok bérbeadásának feltételeiről

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

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §.

- (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra és helyiségekre terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.
- (2) Az önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatályba lépésekor a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a képviselőtestület határozza meg.
- (3) A rendelet hatályba lépését követően megüresedő szolgálati férőhelyre új bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján az intézmény vezetője köteles.
- (4) A (2) bekezdésben említett lakások és helyiségek bérletére az önkormányzat törzsvagyona vonatkozó - e rendeletben meghatározott szabályokat - is alkalmazni kell.

- (5) A vagyonátadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett lakás és helyiség bérbeadására, az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig, e rendeletet kell alkalmazni, ha a bérbeadó a rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat költségvetési szerve vagy a volt kerületi Ingatlankezelő Vállalat Kt. által létrehozott jogutódja.

2. §.

- (1) A Kt. a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeit, az eljárás rendjét e rendeletében határozza meg.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

3. §.

- (1) A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlására az önkormányzat Vagyonkezelő Vállalatának igazgatója mellett, mellérendeltségben, működő Vezető-testületet hoz létre. A vállalat alapító okiratát a Vezető-testületet létesítő okirata szerint kiegészíti.
- (2) A létesítő okirat elkészítésére és ez alapján az alapító okirat módosítására a Polgármestert kéri fel.
- (3) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat a korábbi hatályos jogszabályok alapján az alapító okiratban, illetve e rendelet szerinti külön megállapodásban rögzített módon
- a)* az Önkormányzat Vagyonkezelő Vállalata (továbbiakban: kezelő) látja el. A kezelő e rendeletről adódó feladatkörének bővítésére a Vt. a polgármester egyetértésével jogosult.
- b)* Kezelői joggal rendelkezik a korábban általa, és korábban a Polgármesteri Hivatal szervezeti egysége által kezelt ingatlanokra a Polgármesteri Hivatal Intézményellátó Irodája.
- (4) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogokat gyakorló és bérbeadói kötelezettséget teljesítő szervet, a jogok és kötelezettségek a Vt-t illetik, illetve terhelik. A Vt. feladatkörét a Polgármesteri Hivatal e célra létrehozott Jegyzői Iroda Tulajdonosi Csoportjának közreműködésével látja el.

- (5) A Kt. a polgármester indítványa és előterjesztése alapján az önkormányzat érdekében bármelyik lakás és helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolhatja a bérbeadási jogokat, e döntését a helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hoznia.
- (6) A Vt. tagjait a Polgármester javaslata alapján a Kt. választja meg. A Vt. megválasztott tagjait külön díjazás illeti, mely az önkormányzat költségvetését terheli.
- (7) A Vt. működési rendjéről, a tagok díjazásának mértékéről, a tagok visszahívásáról, a Vt. felügyeletéről a létesítő okirat rendelkezik.
- (8) A Vt.-t döntési jog csak az e rendeletben meghatározott kérdésekben és mértékig illeti, illetve kötelezi. A Vt. a vállalatot feladata ellátása alapján illető, valamint igazgatója hatáskörébe tartozó döntési jogkört nem vonhatja el.
- (9) A Vt. a jegyző felé indíthatja a Tulajdonosi Csoportnak az e rendeletből adódó feladatok elvégzésére utasítás adását és annak elvégzésére határidő megállapítását.
- (10) Az (1), (3), (4) bekezdésben megjelöltek feladataik ellátása során kötelesek egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul a másik szerv rendelkezésére bocsátani és szakmai ismeretekkel a másik szervnek segítséget adni.

A szerződés megkötése

4. §.

- (1) A lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani csak a Vt. jogkörében kiadott engedély (továbbiakban: igazolás) alapján lehet.
- (2) Az igazolást a Tulajdonosi Csoport adja ki a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.
- (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a kezelő szervezet foglalja írásba.
- (4) A bérleti díj fizetését a kezelő szervezet felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

A felmondás szabályai

5.§.

A Ltv. 24. §-ának (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot a kezelő, az 1. §. (2) bekezdése alapján az Intézmény vezetője gyakorolja, kivéve a 21. §. (2) bekezdése esetét, vagy, ha a felmondásra a Kt. által meghatározott feltétel ad alapot. A 3. §. (5) bekezdése alapján a felmondási jogot a Kt. gyakorolja.

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

6. §.

- (1) A lakásokat:
 - a) pályázat útján szociális bérletként,
 - b) versenytárgyalás útján piaci bérletként,
 - c) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján,
 - d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség,
 - e) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség,
 - f) a rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség,
 - g) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
 - h) a kényszerbérletek felszámolása,
 - i) a rendeletben meghatározott más önkormányzati és közérdekű célok megvalósítása érdekében, továbbá
 - j) lakáscsere alapján lehet bérbeadni.
- (2) A Kt. a Vt. előterjesztése alapján minden év február 15-ig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál az (1) bekezdésben megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.
- (3) A Kt. (2) bekezdésben említett határozatának keretei között a Vt. határozza meg az üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának jogcímét, a teljesítés ütemezését vagy konkrét időpontját kivéve, ha a lakást bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbeadni;
- (4) A pályázat alapján létrejött bérlet szociális-, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérlet (a továbbiakban: szociális bérlet) lehet. Az üres lakások az (1) bekezdés a) pontja szerint kizárólag nyilvános pályázat útján adhatók bérbé.

- (5) A versenytárgyalás alapján piaci alapú lakásbérlet létesíthető a 10. §. (1) bekezdésben meghatározottak szerint.
- (6) Lakást bérbeadni a 3. §. (5) bekezdése kivételével csak természetes személynek lehet.

**Pályázat szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
történő bérbeadásra**

7. §.

- (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak, aki megfelel a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) rendeletében meghatározott feltételeknek és vele szemben nem áll fenn kizáró ok.
- (2) Szociális bérlet csak azzal létesíthető, aki
- a) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig a 18. életévét betöltötte,
 - b) a rendelet hatálybalépése előtt 3 évvel nem bérleti szerződés, kiutaló határozat, jogszerű befogadó okirat nélkül, illetve a rendelet hatálybalépése után nem birtokháborítással költözött be a rendelet hatálya alá tartozó lakásba,
 - c) a pályázat benyújtására megállapított hatánaptól számítva öt évnél hosszabb idő óta rendelkezik állandó bejelentett lakással, illetve tartózkodási hellyel a XXI. kerületben, kivéve azt a hajléktalant akinek utolsó állandó bejelentett lakcíme a XXI. kerületben volt,
 - d) a pályázat benyújtására nyitvaálló hatánapig benyújtotta pályázatát a Csepeli Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál,
 - e) a már meglévő bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,
 - f) vállalja a lakásra megállapított óvadék megfizetését.

8. §.

- (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbé. (A lakásigény mértékét a rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.)
- (2) A 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 (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy $1/2$ -et elérő tulajdoni hányaddal) lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.

Pályázati eljárás

9. §.

- (1) A szociális bérletre kiírt pályázaton a 7. §. (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.
- (2) A pályázat üres lakás bérbevételére írható ki.
- (3) Pályázat írható ki helyreállított és olyan lakás bérbevételére, amelynél a pályázónak a bérleti jog megszerzéséért a helyreállítás kötelezettségét vállalnia kell.
- (4) A pályázatot a XXI. kerületben terjesztésre kerülő önkormányzati újságban közzé kell tenni és 15 nappal az önkormányzat, továbbá a kezelő hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
- (5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekintse.

10. §.

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) azt, hogy szociális jellegű bérbeadásra kerül sor,
 - b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
 - c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
 - d) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
 - e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
 - f) az eredmény közlésének módját és időpontját.
- (2) A helyreállítási kötelezettséget előíró pályázati kiírásnak az a) - f) pontokban felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 - g) a lakás megtekintésének időpontját,
 - h) az elvégzendő munkák megnevezését,
 - i) a munkák elvégzésére megszabott határidőt,
 - j) az előírt munkákra elszámolható költségtérítés összegét,
 - k) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és idejét.
- (3) A pályázatot a Vt. által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány ingyenes, a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján szerezhető be.
- (4) A korábbi pályázatra benyújtott pályázati nyomtatvány a később kiírásra kerülő pályázaton nem vehető figyelembe.

- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, a lakásba költözők számát;
 - b) a lakás bérleti díjat, továbbá a bérleti díj évenkénti emelkedése alapján megállapított összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását, valamint a pályázati költségek, illetve az óvadék megfizetésére vonatkozó vállalást,
 - c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a pályázat Vt által kialakított egyéb feltételeinek, valamint a szociális bérlet feltételeinek..
 - d) a (2) bekezdés alkalmazásakor lakásban elvégzendő munkák, határidejének betartására, a várható költségek előlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást..
- (6) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a Vt. dolgozza ki és erről a Kt-t tájékoztatja. A pontrendszer szerinti rangsorolást a Tulajdonosi Csoport végzi el, a Vt. a kialakult sorrendet lakásonként külön-külön jegyzőkönyvben rögzíti.
- (7) Pontegyenlőség esetén a Vt. választja ki azt a pályázót akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatotot kell tenni.
- (8) A Vt. döntését a Tulajdonosi Csoport függeszti ki az Önkormányzat hirdetőtáblájára a döntést követő 8 napon belül.
- (9) Aki a pályázattal szociális bérlet létesítésére lehetőséget nyert, az eredmény kifüggesztésétől számított 15 napon belül köteles igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, ennek elmulasztása a pályázatból való kiesését eredményezi.
- (10) A vagyoni jövedelmi és szociális körülményekre vonatkozó igazolást elbírálás céljából a Tulajdonosi Csoportnál kell benyújtani.
- (11) A nyertes visszalépése vagy a (9) bekezdésben meghatározott határidő elmulasztásán alapuló kiesése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.
- (12) A jogosultság megállapítása után a Tulajdonosi Csoport kiállítja az igazolást.
- (13) A helyreállítási kötelezettséggel kiírt pályázat esetén a kötelezettséget vállalóval - a Tulajdonosi Csoport ilyen értelmű igazolása alapján - csak bérleti előszerződés köthető. A bérleti előszerződés a lakásba történő beköltözésre nem jogosít. A bérleti szerződés akkor köthető meg, ha a kezelőnek a munkák elvégzéséről szóló igazolása után a Tulajdonosi Csoport az igazolást kiadta.
- (14) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 22.§. (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

- (15) A pályázatot elnyerő által felajánlott bérleti díjat tizenkét havonta emelni kell a KSH által közzétett utolsó hónapnak az előző év azonos időszakától számított fogyasztói árindexe szerint. (továbbiakban: KSH árindex) Ennek megfizetésére a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia.
- (16) Azt a pályázatot, amely a (5), (9), (14) és (15) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

Verseny tárgyalás piaci alapon történő bérbeadásra

11. §.

- (1) 1994. június 30-ig csak olyan üres vagy megüresedő lakás bérbevételére írható ki versenytárgyalás, amely korábban nem szociális lakásként került kiutalásra.
- (2) 1994. június 30. után a rendelkezésre álló lakások függvényében a Vt. dönti el, hogy mely lakások piaci bérbeadására írható ki versenytárgyalás
- (3) Piaci alapú bérbeadásra kiírt versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a meghirdetett bérhez képest a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja. A pályázónak a versenytárgyalási kiírásban meghatározott bérleti díj emelésére kell ajánlatot tenni.

Versenytárgyalási eljárás

12. §.

- (1) A piaci alapú bérletre kiírt versenytárgyaláson bárki részt vehet.
- (2) A versenytárgyalás kiírásakor 9.§. (2), (4), (5) bekezdését és a 10.§. (3) bekezdését értelemszerűen kell alkalmazni.
- (3) A piaci alapú bérletre benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímezetlen, feladót, s más jelet nem tartalmazó borítékban az Tulajdonosi Csoportnál kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszámán, valamint az átvevő nevéen, a Tulajdonosi Csoport bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a Vt. egy tagja és a Tulajdonosi Csoport vezetője zárja le.

- (4) A piaci alapú bérletre vonatkozó ajánlatokat a Vt. legalább három tagjának jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő munkanapon kell elvégezni, és az ajánlatokat azonnal el kell bírálni.
- (5) A nyertes ajánlat sorszámát a Tulajdonosi Csoportnak az önkormányzat hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni.

13. §.

- (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a Vt. lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg.
- (2) Eredményesség esetén a Vt. jegyzőkönyve alapján az Tulajdonosi Csoport igazolást állít ki. A kezelő a bérleti szerződést a kiadott igazolás tartalmának megfelelően köti meg.
- (3) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén a Vt. dönt a további hasznosítás módjáról.
- (4) A versenytárgyalás elbírálását követően a 10.§. (4), (7), (11), és (15) bekezdését értelemszerűen kell alkalmazni.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

14. §.

- (1) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat a kezelő értesítése után a Tulajdonosi Csoport felhívja arra, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás kezelőnek számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.
- (3) A Ltv. 87.§. (1) bekezdésében meghatározott szervek valamely lakásra meglévő szolgálati jelleg törlesztésre vonatkozó értesítése alapján a Tulajdonosi Csoport igazolást állít ki. A kezelő az igazolás kiadása után a bérleti szerződést módosítja.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

15. §.

Ha a - Ltv. 67. § (1) bekezdésén alapuló - lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94.§. (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg a jogerős és végrehajtható határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül az Tulajdonosi Csoport intézkedik az igazolás kiadásáról.

16. §.

- (1) A Ltv. 67. §. (2) és (3) bekezdése, illetve a 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy más elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a Tulajdonosi Csoport előterjesztése után a Vt. állásfoglalása alapján kell teljesíteni.
- (2) Ha az (1) bekezdésben említett rendelkezések alapján az önkormányzat kötelezettségét nem lakás bérbeadása útján hanem más elhelyezés biztosításával kell teljesíteni, a kötelezettség teljesítésére - a jogosultak meghallgatása és személyi, vagyoni jövedelmi körülményeik tisztázása után - a Tulajdonosi Csoportnak előkészítő - ütemtervet kell készíteni, amelyet jóváhagyás végett az Vt. elé terjeszt.
- (3) A másik lakás bérbeadásának kötelezettsége esetén a Vt a 6.§. (3) bekezdése alapján dönt.
- (4) A rendelet 1. §. (3) bekezdés hatálya alá tartozó jogcím nélküli személyek esetében a paragrafus szabálya szerint kell eljárni.
- (5) Az Tulajdonosi Csoport egy felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén a Vt.-t tájékoztatja. A Vt. a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően eljár.
- (6) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget - a jogosulttal való megállapodás alapján - pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a 75. §. (1) bekezdésében meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.
- (7) Ha az (1) bekezdésben említett rendelkezések alapján az önkormányzat kötelezettségét nem lakás bérbeadására tett ajánlat útján, hanem más elhelyezés biztosításával kell teljesíteni a jogosult, megállapodás alapján olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés az egy szobás, félkomfortos, lakás bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a rendelet alapján járna.

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

17. §

- (1) Másik lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki - a rendelet hatálybalépését követően - a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:
 - a) a Tulajdonosi Csoport a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt vagy
 - b) a jogcím nélkül visszamaradt személy az elhalt bérlőnek illetve a bérlő házastársának unokája, testvére vagy a bérlő élettársa volt feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig állandó jelleggel a lakásban lakott és oda állandó bejelentéssel be volt jelentve.
- (2) A vizsgálat lefolytatására a Tulajdonosi Csoport köteles.
- (3) A Vt. és a Tulajdonosi Csoport a 16.§. (3), (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jár el.
- (4) Nem lehet másik lakás bérbeadására ajánlatot tenni az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:
 - a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban.
 - b) a visszamaradt személynek - kiskorú esetében szülőjének - bármilyen jogcímen lakása, vagy legalább $\frac{1}{2}$ hányadban lakástulajdona van.
- (5) Az (1) bekezdés alapján másik lakás bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személy lakásba történő állandó jellegű befogadását.
- (6) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbeadni.
- (7) Másik lakásként olyan lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni, mint a szociális bérletre vonatkozó pályázat alapján. A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók.
- (8) Ha az a lakás, amelybe az (1) bekezdésben meghatározott személy lakik, a (7) bekezdés alapján megállapítható lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére a (4), (6) bekezdés alkalmazásával az általa használt lakás bérbeadására is tehető ajánlat. Az ilyen ajánlattétel jogcíme a rendelet alkalmazása szempontjából az Önkormányzat másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettsége.

- (9) A lakásra vagy másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével a Tulajdonosi Csoport hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A Tulajdonosi Csoport a lakás kiürítése iránt intézkedik.

18. §.

- (1) Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat vagy jogelődje javára, az intézményből való elbocsátását követő egy éven belül egy szobás, komfortnélküli lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni. A rendelkezésre álló lakások függvényében a Vt. a határidőt 1 évvel meghosszabbíthatja vagy 1 szobás félkomfortos, komfortos lakást ajánlhat fel.
- (2) A bérbeadás iránt a Tulajdonosi Csoport intézkedik.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

19. §.

- (1) A Vt. döntése alapján pályázaton kívül a már lakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás, (lakások) ajánlható bérbevitelre, ha a korábbi és a felajánlott lakás
- a)* ugyanolyan szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú, és legfeljebb 6 m²-rel nagyobb alapterületű, vagy
- b)* kevesebb szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú.
- (2) Felajánlható több lakás ellenében egy lakás is, de a lakások együttes szobaszámánál és a magasabb komfortfokozatú komfortfokozatánál a bérbeadandó nem lehet kedvezőbb adottságú.
- (3) Háromszobás vagy annál nagyobb szobaszámú lakás helyett felajánlható több lakás is, a több lakás együttes szobaszáma és komfortfokozata nem haladhatja meg a felajánlott lakását.
- (4) Nem alkalmazhatók e rendelkezések olyan bérlő esetén, akinek lakbér vagy közüzemdíj tartozása van.
- (5) Ezekről a kérelmekről a Tulajdonosi Csoport nyilvántartást vezet.

- (6) A 19. §. alkalmazásakor a bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás óvadékának és lakbérének megfizetését.
- (7) A bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi érték különbözetének 50 %-a illeti, illetve terheli.

Kényszerbérletek megszüntetése

20. §.

- (1) Kényszerbérlet esetén a bérlő részére a Vt. 6.§. (3) bekezdésén alapuló döntése alapján a Tulajdonosi Csoport - a kényszerbérelő vagy a kényszerbérbeadó kezdeményezésére - egy lakást ajánl fel bérbevitelre. A felajánlott lakás elfogadásáról 15 napon belül nyilatkozni kell.
- (2) A kényszerbérelő részére a 19.§. (1) bekezdés a), b) pontjában meghatározottak szerinti cserelakás ajánlható fel.
- (3) Ha a kényszerbérbeadó önkormányzati lakás bérlője és a kényszerbérelővel a lakások cseréjében állapodik meg, akkor a csereszeződéshez a Tulajdonosi Csoport - a rendeletben foglalt feltételek vizsgálata nélkül - hozzájárulhat.
- (4) Amennyiben a kényszerbérelő lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést elfogad, úgy ennek összegét - a Ltv. 90. § (2) bekezdés b.) pontjának keretei között - a Vt. határozza meg.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

21.§.

- (1) A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni, ha az Önkormányzatnak kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás vagy felmondás eredményeként másik lakást kell bérbevitelre felajánlani.
- (2) Nem kell figyelembe venni a bérbeadás feltételeit akkor sem, ha a Képviselő-testület az Önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, állami szerv alkalmazásában álló közalkalmazottnak ajánl fel lakást bérbevitelre, illetve, ha lakás bérbeadási ajánlatra más Önkormányzattal való megállapodás alapján kerül sor, vagy megsemmisült lakás használóját kell elhelyezni.

A bérbeadás időtartama

22.§.

- (1) Ha jogszabály, megállapodás, a Vt. vagy a 6.§. (1) bekezdés i) pontja alkalmazásával a Kt. másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbeadni.
- (2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha a Kt, Vt illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.
- (3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama - a (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve - legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt újabb három évre szóló előbérleti jog illeti meg.
- (4) Szociális bérlet esetén az előbérleti jog feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető.
- (5) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a rendelet 7.§. (1) bekezdése alapján - megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel - szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a lakást a Vt. döntése alapján, a piaci bérletre vonatkozó rendelkezések szerint, kell bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

A lakbér mértéke

23. §

- (1) A lakás lakbérének mértékét - önkormányzati rendelet eltérő rendelkezéséig - az 1993. december 31-én hatályos jogszabályok alapján kell megállapítani.
- (2) A lakbér kétszeresét kell fizetni akkor, ha a rendelet hatálybalépése után a lakás egy részét a Vt. hozzájárulásával használják más célra. A magasabb bérleti díj megállapításánál a más célra használt lakrészek alapterületére jutó bérleti díj arányos részét kell figyelembe venni.
- (3) A (2) bekezdés megfelelő alkalmazásával a lakbér tízszeresét kell megfizetni, ha a lakás egy részét a rendelet hatálybalépése után a Vt. hozzájárulása nélkül használják más célra, illetve ha a Ltv-ben előírt más bérbeadói hozzájárulást nem szerzik be. A magasabb bérleti díj megállapítása helyett a Vt. a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti a kezelőnél.
- (4) A (2) és (3) bekezdést 1994. július 1-től kell alkalmazni, tekintet nélkül arra, hogy az alkalmazás feltételei egyébként mikor következnek be.

Az óvadék

24.§.

- (1) A bérletet terhelő kötelezettségek biztosítására a bérletnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtani. Az óvadék a lakás éves bérleti díja kétszeresének megfelelő összeg.
- (2) A Vt. szociális bérlet esetén az óvadék maximálisan négy egyenlő részben történő megfizetését engedélyezheti.
- (3) Az óvadékból a kezelő azon igénye érvényesíthető, amely a bérletre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt vagy a lakás visszaadásakor felmerül.
- (4) Az óvadékot az Önkormányzat számláját vezető pénzügyi intézménynél kell kezelni.
- (5) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérletnek - a kezelési költségek levonásával - a (4) bekezdésben meghatározott pénzügyi intézmény tárgyi óvadéka biztosított kamatával együtt, 30 napon belül, a kezelő köteles visszafizetni.
- (6) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költséget a kezelő egyezség alapján, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

A BÉRBEADÁS SAJÁTOS SZABÁLYAI

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

25.§.

- (1) Az egész lakást nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.
- (2) A lakás egy részét nem lakás céljára használni a Vt. döntése értelmében, a Tulajdonosi Csoport által kiadott hozzájárulás alapján lehet, ha
 - a) a bérlő a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni;
 - b) a bérlő magánszemély;
 - c) bérlőtársak esetében a bérlőtárs, társbérlet esetében a társbérlő a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.
- (3) A bérleti díjat ebben az esetben a 23. §. (2) bekezdése szerint kell megállapítani és a bérleti szerződést a kezelőnek ennek megfelelően módosítani kell.

26.§.

- (1) Ha a rendelet hatálybalépésekor a lakás egészét vagy egy részét nem lakás céljára használják, az erről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a Tulajdonosi Csoport köteles az állapot megszüntetésére, illetve az engedély beszerzésére a bérlőt felhívni. Ennek eredménytelensége esetén a lakásbérleti jogviszony felmondását kezdeményezi a kezelőnél.
- (2) A lakás egy részének nem lakás céljára történő hasznosításához hozzájárulás esetén a bérlő figyelmét fel kell hívni arra, hogy a használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek a rendelkezésére állnak..

Bérbeadás bérlőtársak részére

27.§.

- (1) A Tulajdonosi Csoportnak a házastársak, valamint azok részére, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak lennének - közös írásbeli kérelmük alapján - a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadására kell szerződéskötési ajánlatot tenni.

- (2) A bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére a bérlőtársi jogviszony akkor ismerhető el, ha a gyermek, illetőleg az unoka 16. életévét betöltötte, és a bérlővel legalább 5 év óta, állandó jelleggel együtt lakik. A szerződés módosításához szükséges igazolást a Tulajdonosi Csoport adja ki.
- (3) Ha a szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1), (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával jöhet létre.
- (4) A Tulajdonosi Csoport nem adhatja ki az igazolást, ha a (2) bekezdésben említett hozzátartozó az Önkormányzat területén másik lakás bérlője, illetve haszonélvezettel nem terhelt lakás tulajdonosa.
- (5) A határozott időre szóló bérleti jogot a bérlőtársi jogviszony utóbb történő engedélyezése nem változtatja határozatlan idejűvé.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

28. §.

- (1) A Fővárosi Önkormányzat 5/1993. (XI.15.) rendeletének keretei között a megüresedett társbérleti lakrészre a visszamaradt társbérlőnek kell bérbeadási ajánlatot tenni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékét és vállalja a megnövekedett lakásalapterület után számított lakbér megfizetését.
- (2) A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba.
- (3) Egyedül álló visszamaradt társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására ajánlat nem adható.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

29. §.

- (1) A 7.§. (1) bekezdése szerint meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) lakás helyreállításának költségeit,
 - b) költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
 - c) munkálatok elvégzésének határidejét.

- (2) Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét - a lakás műszaki átvételét követő 60 napon belül a kezelőnek egyösszegben kell a bérlő részére visszatérítenie.
- (3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megtérítésére tarthat igényt.
- (4) A kezelő a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.
- (5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a kezelő a szerződést - a tv. 24 §. (1) bekezdésének b.) pontja alapján - felmondja.

30.§.

- (1) A lakásbérleti szerződés keretében a kezelő és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület; illetőleg a közös használatú helyiségek (mosókonyha, szárító, tároló, stb.) tisztántartásával, megvilágításával, esetleg a háztartási szemét elszállításával összefüggő feladatokat.
- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződést a kezelőnek módosítani kell. A szerződésben konkrétan meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatok és annak - egy hónapra lebontott - költségeit (dolgi kiadások és munkadíj). A kiszámított havi költségekkel a lakbér összegét csökkenteni kell.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti szerződés megszűnése után a bérlőnek az eredetileg megállapított lakbért kell fizetnie, a bérleti szerződést a kezelőnek módosítani kell.

31. §.

- (1) A kezelő a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről akkor köteles gondoskodni ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.
- (2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő 1 hónapra lebontott- és e rendelet szabályai szerint kiszámított költségeit.

- (3) A piaci alapon történő bérbeadás esetén, a bérleti szerződés megkötésekor a kezelő és a bérlő ettől eltérő módon is megállapodhat.
- (4) Ha a munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a kezelőtől nem követelheti.

32. §.

- (1) A kezelő és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti, rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
 - a) konkrét megjelölését,
 - b) befejezésének határidejét
 - c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (3) A kezelő - a bérlő kérésére - csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.
- (4) A kezelő a (3) bekezdésben foglaltak alapján a számlákkal igazolt költségek 50 %-át a munkák befejezését követő 30 napon, a fennmaradó összeget további 90 napon belül köteles a bérlőnek megfizetni.
- (5) A kezelő és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakítása, korszerűsítése költségeinek 25 %-át a kezelő a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

33.§

A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a kezelő viseli.

34. §.

- (1) A kezelő és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a kezelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a részére a tv. alapján járó lakáshasználatbavételi díj, illetve az óvadék összegét meghaladó költségeket legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a kezelő részére egyösszegben megtéríti.

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

35. §.

- (1) A Tulajdonosi Csoport a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő az 5 év óta állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, a nagykorú unokáját, testvérét és az élettársát a lakásba befogadja. A hozzájárulás elbírálásakor az albérletbeadásra vonatkozó négyzetméter szabályt alkalmazni kell.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.
- (3) A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a 17.§. (1) bekezdésének b) pontjában meghatározottak teljesülése esetén tarthat igényt más elhelyezésre..
- (4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy a (2) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és a Tulajdonosi Csoporthoz benyújtja azon lakás tulajdonosának (bérlőjének, bérbeadójának vagy más jogszerű használójának) a befogadásra kötelezettséget vállaló nyilatkozatát (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.

Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

36. §.

- (1) A Tulajdonosi Csoport a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy - legalább másfél szobás lakás esetén - a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.
- (2) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha az eltartónak más eltartottal is fennáll tartási szerződése vagy, ha a bérlővel nem kíván együttlakni.
- (3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 35. §. (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a Tulajdonosi Csoport.
- (4) Jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

- (5) A Tulajdonosi Csoport a tartási szerződéshez történő hozzájárulást köteles megtagadni, ha
- a) az eltartó a 18. életévét nem töltötte be,
 - b) az eltartó a 18. évét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - c) az eltartó vagy házastársa az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással rendelkezik, vagy a tartási szerződés megkötésekor olyan önkormányzati lakásba van bejelentve ahol a bérleti jogviszonyt folytathatja,
 - d) az eltartó személyi és egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - e) a bérlő életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja.
- (6) A hozzájárulás megadása után a Tulajdonosi Csoport a Vt.-t tájékoztatja.

Albérletbe adás

37. §.

- (1) Egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.
- (2) Albérletbe adáshoz a Tulajdonosi Csoport a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m²-es lakószobarész jut.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül kell hozzájárulni az albérletbe adáshoz, ha a bérlő a lakásból gyógykezelése, külszolgálat, katonai szolgálata, szabadságvesztése, (előzetes letartóztatás), kiskorú bérlő neveltetése miatt egy hónapot meghaladó időre van távol a lakásból.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésben foglalt feltételek esetén is, kizárólag a határozott időre - maximum két évre - kötött albérleti szerződéshez adható hozzájárulás.
- (5) A Tulajdonosi Csoport a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.
- (6) A lakás fizetővendéglátás céljára történő hasznosítására e rendeletnek az albérletre vonatkozó előírásai az irányadók.

Lakáscseréhez hozzájárulás

38. §.

- (1) A lakáscseréhez való hozzájárulásra, illetve a hozzájárulás megtagadására vonatkozó bérbeadói jogkört az Tulajdonosi Csoport gyakorolja a Fővárosi Önkormányzat 36/1993.(XI.15) sz. rendeletének keretei között.
- (2) A lakás bérleti joga csak más lakás, illetve lakások bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el.
- (3) Nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a bérlő és a vele együttköltöző személyek a csere folytán nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.
- (4) Ha a csere folytán több lakásos épületen tulajdoni hányadot szereznek, a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy lakás tulajdonnak.
- (5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést ugyanolyan feltételekkel kell megkötni, mint amilyen feltételekkel a bérlő bérelte. A lakásba csere folytán azok a személyek költözhetnek és jelentkezhetnek be akik befogadásához az Ltv. alapján külön engedély nem kell, illetve azok akik befogadásához e rendelet 35. §. szerint a Tulajdonosi Csoport hozzájárult. A Tulajdonosi Csoport hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén a 17.§. szerint tarthatnak igényt másik elhelyezésre.

Lakáshasználati díj

39. §.

- (1) Az a személy aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a kezelőnek.
- (2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított,
 - a) 7-dik hónaptól a 12-ik hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,
 - b) 13-ik hónaptól a 24-ik hónapig a lakbérnek megfelelő összeg hatszorosa,
 - c) a 25-ik hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg kilencszerese.
- (3) Ha a jogcímnélkül lakó személy elhelyezéséről a Ltv. vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia és a megfelelő elhelyezést felajánlotta, az elfogadás megalapozatlan visszautasítása időpontjától, a (2) bekezdést kell alkalmazni.

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbeadás célja és módja

40. §.

- (1) Helyiséget (telket) elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsitárolási célokra lehet bérbeadni.
- (2) Meghatározott célra épült és a rendelet hatálybalépése előtt is ezzel megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbeadni kizárólag a Vt. döntése alapján lehet.

41. §.

- (1) Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre, bérbeadni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

42. §.

- (1) A Vt. dönti el azt, hogy az üres helyiséget milyen célra, továbbá azt, hogy licites pályázattal (továbbiakban: pályázattal) vagy versenytárgyalás útján lehet bérbeadni.
- (2) A Vt. dönti el:
 - a) a helyiség bérleti díját,
 - b) a pályázat és versenytárgyalás esetén a pályázat és versenytárgyalás alapjául szolgáló bérleti díjat
 - c) a helyiség bérleti díjára vonatkozó óvadék mértékét
 - d) a bérleti jog megváltási díjat (továbbiakban: megváltási díj) amely minimum a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 10 %-a. Ettől eltérően a Vt. dönthet.

43. §.

- (1) A helyiséget annak kell bérbeadni,
 - a) aki a bérleti jogot pályázat vagy versenytárgyalás során elnyerte,
 - b) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
 - c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,
 - d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;

- e)* akinek a Vt. az újbóli bérbeadást engedélyezte,
- f)* akit a Vt. eredménytelen pályázat esetén kiválasztott,
- g)* akinek személyéről a Kt. egyedi határozatában a 3. §: (4). bekezdése szerint döntött.

Helyiség bérbeadása

44. §.

- (1) Az üres helyiség bérlőjét elsősorban a 11.§.(3) bekezdése szerint a helyiségre kiírt versenytárgyalás vagy pályázat útján kell kiválasztani.
- (2) Nem kell a helyiséget hasznosításra meghirdetni, ha
 - a)* a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbeadni, és erről a Vt. dönt;
 - b)* ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiség biztosítható;
 - c)* a bérleti szerződés alapján a bérlőt előbérleti jog illeti meg;
 - d)* a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;
 - e)* a helyiségre meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog illeti meg;
 - f)* életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
 - g)* a 43.§. (1) bekezdés *g)* pontjának alkalmazása esetén, továbbá
 - h)* ha az Országgyűlésben és a Budapest Csepel Önkormányzata Képviselő testületében mandátummal rendelkező pártoknak, (szervezeteknek) van helyiség igénye. (Mandátummal rendelkező pártnak csak az olyan pártot lehet tekinteni, amely párt képviselőjének, a választások során, a mandátumot, mint az adott párt képviselőjének adták át.)
- (3) A pályázaton kívüli bérbeadási esetekben - az (1) bekezdés *g)* pontja kivételével - a Tulajdonosi Csoport jár el.

45. §.

- (1) A versenytárgyalás vagy pályázat nyilvános, azon minden természetes vagy jogi személy részt vehet.
- (2) A versenytárgyalás vagy pályázat közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a Tulajdonosi Csoport gondoskodik.
- (3) A versenytárgyalás vagy pályázat közzétételére a 9. §. (2),(4),(5) bekezdését kell értelemszerűen alkalmazni.

46. §.

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
 - a) a pályázók körét
 - b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
 - c) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát;
 - d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
 - e) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
 - f) a pályázati ajánlat benyújtásakor; a polgármesteri hivatalnál letétbe helyezendő bánatpénz összegét;
 - g) az óvadék összegét és a bérleti díj alsó határát,
 - h) a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;
 - i) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot;
 - j) a pályázat benyújtásának módját és helyét, valamint idejét;
 - k) a pályázat elbírálásának módját és időpontját, továbbá az eredményhirdetés helyét és idejét.
 - l) a bérleti jog megváltási díj összegének mértékét.
- (2) A versenytárgyalási ajánlatok benyújtására, felbontására és elbírálására a rendelet 11. §. (3) bekezdését a 12. §-át és a 13. §-át értelemszerűen kell alkalmazni.

47. §.

- (1) A versenytárgyalás vagy pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbeadni aki:
 - a) a meghirdetethez képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,
 - b) az a) pont szerinti bérleti díjnak megfelelő, a rendelet által szabályozott mértékű óvadékot a kezelő számlájára a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti,
 - c) a pályázati kiírásnak megfelelő összegű megváltási díjat a Polgármesteri Hivatal Költségvetési számlájára a szerződéskötésig megfizette.
- (2) Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel és a pályázó igazolja, hogy a Polgármesteri Hivatal költségvetési számlája javára a hirdetményben meghatározott összegű biztosítékot megfizette. A biztosíték a pályázati hirdetményben megváltási díjként meghatározott összeg 10%-a.

48. §.

- (1) Eredménytelen pályázat vagy versenytárgyalás esetén a Vt. dönt a helyiség további hasznosítási módjáról.
- (2) Ha a pályázat vagy versenytárgyalás a megváltási díj, az óvadék, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a pályázatot az összegek újboli megállapítása mellett meg kell ismételni.
- (3) Pályázat vagy versenytárgyalás útján nem hasznosítható helyiségek bérbeadásának módjáról a Vt határoz.
- (4) Ha a bérbeadás nem pályázat vagy versenytárgyalás alapján történik, óvadék megfizetésére e rendeletnek a lakásokra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.
- (5) A kezelő a helyiséget a kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (6) A helyiség bérleti díja után fizetendő óvadéokra e rendelet 24. §-át értelemszerűen kell alkalmazni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

49. §.

- (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbeadni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a Tulajdonosi Csoport hozzájárulása szükséges.
- (2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.
- (3) A Tulajdonosi Csoport a hozzájárulás feltételeként az éves helyiségbér kétszeres összegének megfizetését köteles kikötni.
- (4) Ha az így létrejött bérlőtársi jogviszony azért szűnik meg, mert a felek egyike az általa használt helyiségrészt a másik fél javára átruházza, akkor az önálló bérlővé váló bérlőtárs köteles az Önkormányzat javára bérleti jog átruházásának szabályai szerint átengedési díjat fizetni.
- (5) A már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén újabb bérlőtárssal a felek megállapodása alapján akkor lehet szerződést kötni, ha a bérlőtársak az új bérlőtársnak a helyiség egészének eszmei részét engedik át osztatlan használatra, erre az átengedéshez való hozzájárulásra a bérleti jog átadására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A bérbeadás időtartama

50. §.

- (1) Ha a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondással a bérlő jogutód nélküli megszűnésével, a bérlő halálával szűnt meg a helyiséget újból csak határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbeadni.
- (2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartamáról - kivéve a 49.§. (1) bek. g) pontja szerinti bérbeadást - a Vt. dönt az időtartam azonban nem lehet hosszabb mint 5 év.
- (3) Határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha:
 - a) ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza,
 - b) a Kt. az egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.
- (4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:
 - a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;
 - b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;
 - c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi, rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.
- (5) Az 44. §. (2) bekezdés *h*) pontja alapján, a helyiség csak egy évre adható bérbe. Az egy év letelte után az 44. §. (2) bekezdés *a*) pontja alkalmazható.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

51. §.

- (1) A kezelő a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként a KSH árindexe szerint változó bérleti díjban állapodhat meg a bérlővel.
- (2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat vagy versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes elnyert vagy elfogadott ajánlata tartalmaz.
- (3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat vagy versenytárgyalás alapján kerül sor, a bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot,
 - a) határozott idejű szerződésnél - ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést - akkor az előző évre érvényes éves bérleti díjnak a KSH árindexe szerint növelt összegére,

- b)* ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Vt. erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor, akkor a határozatban megjelölt összegre,
 - c)* albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között,
 - d)* csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájáruláskor a helyben kilakult helyiségbérek előző évi átlagos összegére.
- (4) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja 20 %-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség négyzetméterre vetített bérleti díjától.

A bérlő kötelezettségei

52. §.

Az alapbérleti díjat a KSH árindexe szerint évente növelni kell. A bérleti szerződést e kötelezettség előírásával kell megkötni, a fennálló szerződéseket e szerint kell a kezelőnek módosítani.

53. §.

- (1) a bérlő köteles gondoskodni:
- a)* a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
 - b)* a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
 - c)* a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről
 - d)* az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - e)* az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról
- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

Előbérleti jog biztosítása

54. §.

- (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, aki a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, ha:
 - a) a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és a szerződés megszűnése után is ugyanazon tevékenység folytatására kötelezettséget vállal továbbá a Vt. által meghatározott megváltási díjat megfizette,
 - b) a Kt. a 43.§. (1) bek. g) pontja alapján eljárva, ezt a jogot biztosítja.
- (2) Az előbérleti jogot a kezelő csak az (1) bekezdésben említett feltételek kikötésével jogosult a szerződésben feltüntetni.
- (3) Az előbérleti jog elismerése tárgyában a Tulajdonosi Csoport jár el.

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a helyiségbe való befogadásához

55. §.

A helyiség bérlője a helyiségbe más használót, engedély nélkül nem fogadhat be.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

56. §.

- (1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe, üzemeltetésbe adásához a Tulajdonosi Csoportnak hozzá kell járulni.
- (2) A hozzájárulás feltétele:
 - a) a (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,
 - b) annak kikötése, hogy az albérló a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további elhelyezési igényt nem támaszt.
 - c) a szerződést az aláírást követő 15 napon belül kell a Tulajdonosi Csoporthoz hozzájárulás megszerzése céljából benyújtotta. Az albérló a helyiség használatára csak a hozzájárulás megadását követően jogosult.
 - d) a bérlőnek bérleti díj és köztartozása az Önkormányzat felé nincs.
- (3) Az albérleti szerződés megkötése esetén a bérleti díj a szerződés fennállta alatt a helyiség bérleti díjának a kétszerese, a Vt. egyedi esetben ettől eltérhet.

Bérleti jog átruházása

57. §.

- (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához a Tulajdonosi Csoport akkor járulhat hozzá, ha:
 - a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
 - b) az átvevő vállalja, hogy a hozzájárulástól számított 15 napon belül, az átadóval a helyiség bérleti jogának átadására kötött megállapodásban rögzített átadási ár 20 %-át, mint bérleti jog átengedési díjat, a Polgármesteri Hivatal költségvetésére megfizet.
Amennyiben a szerződésben szereplő összeg kevesebb mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-a, úgy e forgalmi érték 20 %-nak megfizetésére kell a fentiek szerint kötelezettséget vállalnia az átvevőnek,
 - c) a bérlőnek bérleti díj és az Önkormányzat felé fennálló köztartozása nincs.

- (2) Az átadónak a bérleti jog átengedéséről szóló szerződést az aláírást követő 15 napon belül kell benyújtani a Tulajdonosi Csoporthoz, a hozzájárulás megszerzéséért.
A Tulajdonosi Csoport hozzájárulása nélkül az átengedő nem bocsáthatja a helyiséget az átvevő birtokába.
- (3) Amennyiben a helyiség bérleti jogát a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül kívánja az átengedő átadni, és az átengedésről szóló szerződésben szereplő összeg nem magasabb mint a korábban általa a helyiség bérleti jogáért fizetett használatbavételi díj, pénzbeli térítés, kártalanítás, megváltási díj, úgy átengedési díjként az átvevőnek az átengedő által korábban fizetett fenti jogcím szerinti összegek 20 %-át kell megfizetnie.
- (4) Ha az átengedő olyan gazdasági társaságnak engedi át a helyiség bérleti jogát amelynek maga is tagja, és a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat csak akkor kell megfizetnie ha az átengedő a társaságból kilép, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább.

Bérleti jog cseréje

58. §.

- (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek az átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.
- (2) A cseréhez a Tulajdonosi Csoport akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő vállalja az új szerződési feltételeket.
- (3) A Tulajdonosi Csoport a hozzájárulását köteles megtagadni, ha az átvevő nem igazolja, hogy az átvett helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységéhez a használatbavételi engedély megadását kilátásba helyezték.

Másik helyiség bérbeadása, a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

59. §.

- (1) A Tulajdonosi Csoport a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:
 - a) a bérleti szerződés ezt a kikötést tartalmazza és a bérlő azt igényli,
 - b) a bérleti szerződés az a) pontban felsoroltakat nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a Vt megadta.

- (2) A Tulajdonosi Csoport a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserhelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

60. §.

- (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor részére a Vt. pénzbeli térítés megfizetésére tesz ajánlatot. A pénzbeli térítés a Polgármesteri Hivatal költségvetési számláját terheli.
- (2) A pénzbeli térítés összege a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ig terjedhet. Határozott időre szóló bérlet esetén a forgalmi érték 25 %-ig. A pénzbeli térítés mértékét a Vt. állapítja meg.
- (3) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a Tulajdonosi Csoport felajánlhatja, az értékkülönbség megfizetésének kikötése mellett, a másik helyiséget bérbevételeire.
- (4) Az értékkülönbség megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A helyiségben végzett tevékenység módosításához való hozzájárulás

61. §.

- (1) Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a Tulajdonosi Csoport hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 15 nappal.
- (2) A Tulajdonosi Csoport hozzájárulásának feltétele, hogy a bérlő a tervezett tevékenységre jogosult legyen és az a helyiség rendeltetésével ne legyen ellentétes, valamint, hogy a bérlő igazolja a kérelem benyújtásával egyidejűleg, hogy a helyiség módosított használatbavételi engedélyének megadását részére kilátásba helyezték.

62. §.

- (1) Az 1993. december 31-ig kötött határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező - de használatbavételi díjat nem fizetett -, illetve e rendelet hatályba lépését követően megváltási díjat nem fizetett bérlő, csak forgalomképesé tett bérleti jogát adhatja át és csak a bérleti szerződés időtartamára.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a helyiségbérlet jogát a Tulajdonosi Csoport engedélyével forgalomképesé teheti. A forgalomképesé tétel engedélyezéséért, forgalomképesé tételi díjat kell fizetnie a bérlőnek az Önkormányzat költségvetési számlájára.
- (3) A forgalomképesé tételi díj a bérleti jog határozatlan idejűvé változtatása esetén a helyiség forgalmi értékének 50 %-a, de minimum a 2 éves bérleti díj.

A helyiségbérlet felmondása

63. §.

A helyiségbérletet a kezelő az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja.

Az intézmények által használt helyiségek albérletbe adása

64. §.

- (1) Az Önkormányzat intézményei és vállalata jogszerű használatában álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget a feladatuk ellátására saját maguk használhatják. Amennyiben a feladat szünetelése 15 napnál nem hosszabb, erre az időre - nem hosszabbítható - szerződéssel bérbe adhatják, a helyiség rendeltetésével nem ellentétes tevékenységre.
- (2) A feladat szünetelése folytán időlegesen feleslegessé váló (kivétel az oktatási, nevelési szünet) helyiségeket kötelesek a Tulajdonosi Csoportnak bejelenteni, megjelölve a feladat szünetelésének várható időtartamát. Erre az időtartamra a helyiséget a Tulajdonosi Csoport jogosult a jelen jogszabályban meghatározott módon a helyiségbérbeadás szabályai szerint hasznosítani. Az ideiglenes bérleti szerződés nem véglegesíthető.
- (3) A feladat végleges megszüntetése esetén a (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a helyiséget végleges jelleggel is hasznosítani lehet.

A jogutódlás

65. §.

- (1) A helyiségre bérleti szerződést a korábbi bérlő jogutódjával csak a Tulajdonosi Csoport jogutódlást elismerő igazolása alapján lehet kötni.
- (2) A jogutódnak a jogutódlás elismerését a Tulajdonosi Csoporttól:
 - a) az Ltv. 41. §. szerinti esetben a halálozást követő 30 napon belül,
 - b) az Ltv. 42. §. (2) bek.szerinti esetben az átalakulásnak a cégbírósághoz történt bejegyzését követő 15 napon belül,
 - c) az Ltv. 4. §. (1) bek. szerinti esetben az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belülkell kérni.
- (3) A határidő jogvesztő. Igazolási kérelemnek a Vt., egyedi döntés alapján, helyt adhat.
- (4) A jogutódnak a jogutódlása elismerésének kérésekor igazolnia kell, hogy az Ltv.-ben foglalt szabályoknak megfelel.
- (5) A jogutód a helyiségben a jogelőd tevékenységét folytathatja.

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai

66. §.

- (1) Szolgálati lakásra és férőhelyre bérleti szerződést a kezelő, illetve az intézmény vezetője az e rendeletben megállapított szabályok szerint azzal köthet aki:
 - a) Közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és
 - b) kötelezi magát, hogy a a szolgálati lakásból, férőhelyről a szerződés megszűntét követő 15 napon belül elköltözik és önmaga, és az általa jogszerűen befogadott személy(ek) elhelyezéséről saját maga gondoskodik.
- (2) A szolgálati lakásba, férőhelyre az Ltv. által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni nem lehet, ilyen bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (3) Szolgálati lakás csak lakás céljára használható, albérletként továbbá a lakás egésze illetve egy része nem lakás céljára nem hasznosítható.
- (4) A rendelet hatályba lépése előtt szolgálati lakás és férőhely hasznosítására kötött szerződéseket a bérleti szerződés megkötője köteles 1994. április 30-ig felülvizsgálni és azokról, tételesen a Kt-nek beszámolni.

Lakás bérbeadása bírósági ítélet alapján

67. §.

Akiket a bíróság a házasság felbontása esetén vagy más okból saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett az önkormányzati lakás elhagyására, azok részére az Ltv. 31. §. (3) bekezdése alapján az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége keletkezésének időpontja szerinti sorrendben lehet, legfeljebb 1 szobás, komfort nélküli lakás bérbeadására ajánlatot tenni. A Tulajdonosi Csoport. az érintettet és a kezelőt értesíti a bérbeadásra felajánlott lakás címéről. Ha a bérleti szerződést az érintett az igazolás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg, úgy az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége megszűnik.

Az átmeneti lakások bérletének rendezése

68. §.

- (1) Azok a bérlők akiknek e rendelet hatályba lépése előtt, névjegyzék alapján használatbavételi díj fizetési kötelezettség nélkül utaltak ki lakást, 1994. december 31-ig jogosultak - a korábbi jogszabályok szerint számított használatba vételi díj összegével megegyező mértékű, az Önkormányzat részére fizetendő térítés ellenében - a lakást határozatlan időre bérbe venni.
Akik e jogukkal nem kívánnak élni, azok lakásbérleti szerződését a kezelő, 1999. december 31-ig szóló határozott idejű szerződésre változtatja át, a bérlő számára előbérleti jog nem biztosítható.
- (2) A Vt. dönt azon lakásokra fennálló bérleti szerződések további sorsáról, amelyeket e rendelet hatályba lépése előtt, lakásfelújítás, életveszélyes lakás kiürítése jogcímén, - határozott időre - utaltak ki.

A lakásigénylések megszüntetése

69. §.

A korábban hatályos jogszabályok alapján benyújtott és nyilvántartásba vett lakásigénylések e rendelet hatálybalépésével megszűnnek. A Tulajdonosi Csoport a lakásigénylőket erről hirdetmény útján értesíti. A Kt. a lakásigénylési letéti díjakat kezelő pénzügyintézetet felhívja, hogy a letéti díjakat a jogosultak részére fizesse vissza.

A korábban jóváhagyott lakásigénylési névjegyzék kezelése

70. §.

A korábban jóváhagyott lakásigénylési névjegyzéken szereplő személyek lakásigényének kielégítéséről a Vt. dönt. Döntéséről a Kt.-t tájékoztatja.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

71. §.

Aki az Ltv. és e rendelet alapján a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult, a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles a jogának elismerését kérni a Tulajdonosi Csoporttól. Határidő elmulasztása esetén, a határidő leteltétől számított 30 napon belül igazolási kérelemmel fordulhat a jogosult a Vt.-hez. A Vt. az igazolási kérelemnek a jogosult személyén kívül álló ok esetén adhat helyt. A határidő letelte, az igazolási kérelem elutasítása vagy a jogosultság elismerésének megtagadásának esetén a Tulajdonosi Csoport intézkedik a kezelő felé a lakás kiürítése iránt. A kiürítéshez szükséges eljárást a kezelő folytatja le.

A licites pályázati eljárás

72. §.

- (1) Licites pályázat meghirdetése esetén, egy meghatározott helyen és időpontban, minden pályázó jelenlétében kell a licitálást lefolytatni. A licitáláson csak azok vehetnek részt akik a bánatpénzt befizették, illetve akik a licitálást bonyolítják.
- (2) A pályázatot az nyeri el aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.
- (3) A licitlépcső mértékét a Vt. helyiségenként is meghatározhatja.
- (4) A nyertes által befizetett bánatpénz az egyéb fizetési kötelezettségekbe beszámításra kerül, a többi pályázó a bánatpénzt a licitálás befejezése után visszakapja.
- (5) A licitálási eljárás egyéb szabályait a Vt. állapítja meg, e döntéséről a Kt-t tájékoztatja.

Adatvédelmi szabályok

73. §.

- (1) A Polgármesteri Hivatal Tulajdonosi Csoportja a törvény keretei között, jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat amelyeket az Ltv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a Tulajdonosi Csoport a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

- (2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelmadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén, az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed - a 32/1993.(II.17.) sz. Korm. rend. 1. sz. melléklete szerint .
- (3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni, a Ltv. 84.§. (4) bekezdésében foglaltakat kivéve, nem lehet.

A lakás és helyiségállományba való vétel és törlés

74. §.

- (1) A kezelő köteles minden a kezelésében lévő lakásról, helyiségről, telekről, amely a hatályos jogszabályok alapján ezeknek tekinthető, nyilvántartást vezetni.
A nyilvántartásban minimálisan fel kell tüntetni:
- a) az ingatlan helyrajzszámát, tulajdoni lapszámát, pontos címét,
 - b) a lakás és helyiség esetében az ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését és négyzetméterrel megjelölt össz nagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
 - c) a lakás és helyiség egyes helyiségeinek számát, rendletetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát,
 - d) a lakás, helyiség és telek bérbeadott voltát,
 - e) a bérlő nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
 - f) a bérleti díj nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges bérleti díj tartozást,
 - g) az óvadék mértékét megfizettségének állapotát, felhasználásának állapotát,
 - h) a megváltási díj nagyságát,
 - i) az esetleges albérlő, (üzemeltető) nevét, címét, az albérleti idő tartalmát,
 - j) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van.
- (2) Vt. a lakás vagy helyiségállományból törli azt a lakást vagy helyiséget, amelyről a műszaki hatóság megállapította, hogy az eredeti rendeltetési céljára - a hatályos előírások alapján - nem használható.

**Megállapodás a lakás, helyiség, telek bérleti szerződésének
közös megegyezéssel való megszüntetéséről**

75. §.

- (1) A Vt és a bérlő megállapodhatnak a lakás, helyiség és a telekbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésében, oly módon, hogy másik lakás és telek bérbeadása helyett a Vt. pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a Vt állapítja meg, azonban az a határozatlan időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb, a határozott időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 25 %-ánál magasabb nem lehet.
- (2) A pénzbeli térítés az Önkormányzat költségvetését terheli. A pénzbeli térítés kifizetésére akkor kerülhet sor, ha a bérleményt a kezelőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadták. Ezt követő 15 napon belül kell kifizetni a pénzbeli térítést.
- (3) A bérlő a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti közös megegyezéssel való megszüntetésére szóló ajánlatát a Tulajdonosi Csoportnál terjesztheti elő, amely ajánlat tartalmazhatja az általa kért pénzbeli térítés mértékét. A bérlő az ajánlatát követő 60 napig, a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, illetve más használatába nem adhatja.

76. §.

E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.


dr. Ughy Katalin
jegyző




Hajdú Béla
polgármester



Záradék: Kihirdetve: 1994. március 01-én.


Palfay Rita
Szervezési Irodavezető

