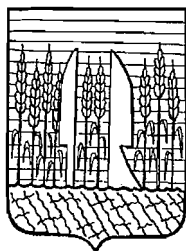


BUDAPEST-CSEPEL



Mód: 33/2001, (XII. 18.)  
15/2002, (V. 28.)  
6/2003, (II. 25.)  
15/2003, (V. 27.)

Hat. hiv. helyeri a 7/2006 (III. 21.)  
ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

**23/2001. (IX. 11.) Kt. rendelete**  
***az önkormányzat tulajdonában álló***  
***nem szociális bérlakások bérbeadásának és működtetésének***  
***feltételeiről***

**Budapest-Csepel Önkormányzata**  
**23/2001. (IX. 11.) Kt. rendelete**  
***az önkormányzat tulajdonában álló***  
***nem szociális bérlakások bérbeadásának és működtetésének feltételeiről***

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §. (2) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem szociális bérlakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

## **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

### **A rendelet hatálya**

#### **1. §**

A rendelet hatálya a 2001. január után szerzett, az Önkormányzat tulajdonában és rendelkezése alatt álló nem szociális bérlakásokra terjed ki.

#### **2. §**

- (1) A Kt. a nem szociális bérlakások 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 gyakorlásával a polgármestert bízza meg.  
A polgármester a bérbeadói jogának gyakorlása során a bizottsági elnökök előzetes állásfoglalását kérheti.

- (2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat az Önkormányzat vagyonkezelő szervezete a CSEVAK Kft. (a továbbiakban: Kezelő) látja el.

### **A szerződés megkötése**

#### **4. §**

- (1) A nem szociális bérlakás lakásbérletére vonatkozó szerződést megkötni és módosítani csak a polgármester által kiadott engedély (továbbiakban: igazolás) alapján lehet.
- (2) Az igazolást a Kezelő készíti elő a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.
- (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a Kezelő szervezet foglalja írásba és a polgármester írja alá.
- (4) Bérleti szerződést nem szociális bérlakás bérletére csak azzal a kijelölt bérlővel, bérlőtárssal (bérlőtársakkal) lehet kötni, aki(k) e rendelet előírásainak ismeretét és a feltételek teljesítését külön írásban tett nyilatkozatukkal is igazolják, illetve vállalják.
- (5) A bérleti díj fizetését a Kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a Kezelő köteles.

### **A felmondás szabályai**

#### **5.§**

A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondást a Kezelő előkészítése után a polgármester gyakorolja.

## A NEM SZOCIÁLIS BÉRLAKÁSOK BÉRBEADÁSA

### A nem szociális bérlakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

#### 6. §

A nem szociális bérlakásokat kizárólag természetes személynek (bérlő), illetve személyeknek (bérlőtársak), (a továbbiakban együtt: Bérlő)

- a.) az Önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakás bérleti jogának cseréjével,
- b.) magán tulajdonú lakás Önkormányzat részére történő elidegenítésével,
- c.) versenytárgyalással,
- d.) a Kt. által meghatározott bérlőkijelölési joggal lehet bére adni.

### Nem szociális bérlakás bérbeadása szociális bérlakás bérleti jogának cseréjével

#### 7. §

- (1) A szociális bérlakás Bérlője a legalább 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakása nem szociális bérlakásra történő cseréjét kezdeményezheti a Kezelőnél.
- (2) A polgármester a cseréhez akkor járul hozzá, ha a Bérlő
  - a.) a rendszeresített formanyomtatványon csereigényét bejelenti,
  - b.) a cserére felajánlott bérlakásra semminemű hátraléka nincs és e tényről igazolja,
  - c.) a cserére felajánlott lakást a kiköltözést követő 15 napon belül tisztán, kifestett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek átadja, vagy a Kezelő által megállapított helyreállítási költséget 15 napon belül a Kezelő számlaszámára befizeti,
  - d.) a cserére felajánlott lakásba bejelentett valamennyi személy lakhatását a bére adott nem szociális bérlakásban biztosítja és a lakásba bejelentett valamennyi személy kijelentkezése iránt a kiköltözést követő 15 napon belül intézkedik,
  - e.) vállalja a bérelni kívánt nem szociális bérlakásra eső teljes beruházási költség 4 %-a lakásépítési hozzájárulás címén történő megfizetését a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg,
  - f.) vállalja a nem szociális bérlakásért fizetendő, e rendeletben megállapított bérleti díj megfizetését és azt, hogy a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a Kezelőnek benyújtja,
  - g.) vállalja a nem szociális bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

- (3) A (2) bek. b.), c.), d.) és e.) pontban meghatározottak nem teljesítése esetén azonnal, illetve valamely hátralék esetén a Kezelő tudomást szerzése időpontjában azonnal megszűnik a bérleti szerződés és a Bérelő köteles az eredeti, cserére felajánlott lakásába visszaköltözni és új bérleti szerződést kötni. Az új bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles a nem szociális bérlakás Kezelő által megállapított helyreállítási költségét megtéríteni a Kezelő számlaszámára történő befizetéssel.
- (4) A bérleti szerződés megkötését követő 3 hónapon túl bekövetkező tudomásszerzés esetén az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége megszűnik, a Kezelő a követelést bírósági úton kezdeményezi, az előkészített keresetet a polgármester írja alá.

### **Magántulajdonú lakás Önkormányzat részére történő elidegenítése**

#### **8. §**

- (1) A korábban önkormányzati tulajdonú, de a lakásprivatizációval magántulajdonúvá vált lakás tulajdonosa, tulajdonostársai (a továbbiakban: Tulajdonos) a lakás Önkormányzat javára történő elidegenítésével nem szociális bérlakás Bérelője lehet.
- (2) A vételár hátralékkal terhelt lakás Tulajdonosa részére az Önkormányzat a Tulajdonos által az önkormányzati tulajdonszerzés időpontjáig befizetett összeget téríti vissza vételár jogcímén.
- (3) A tehermentes lakás Tulajdonosa részére az Önkormányzat a Tulajdonos által befizetett összeget téríti vissza vételár jogcímén.
- (4) A korábban nem önkormányzati tulajdonban álló magántulajdonú lakás Tulajdonosa részére az Önkormányzat e célra biztosított éves keretösszege figyelembe vételével, de legfeljebb - a Kezelő által felkért - hivatásos értékbecslő által megállapított forgalmi értékig tehet vételi ajánlatot a Kezelő. A Kezelő ajánlatának Tulajdonos általi elfogadása esetén köthető adásvételi szerződés és adható bérbe a nem szociális bérlakás.
- (5) Az Önkormányzat javára szóló adás-vételi szerződések megkötése után a nem szociális bérlakásra bérleti szerződést a Kezelő azzal a Bérelővel köthet, aki:
- a.) a rendszeresített formanyomtatványon igényét bejelentette,
  - b.) a felajánlott lakástulajdonra semminemű hátraléka nincs és e tényt igazolja,
  - c.) hitelt érdemlően igazolja, hogy a felajánlott lakástulajdon per-, igény- és tehermentes,

- d.) a felajánlott lakástulajdonba bejelentett valamennyi személy lakhatását a bérbbe adott nem szociális bérlakásban biztosítja és a korábbi lakásba bejelentett valamennyi személy kijelentkezése iránt a kiköltözést követő 15 napon belül intézkedik,
- e.) vállalja a bérelni kívánt nem szociális bérlakásra eső teljes beruházási költség 4 %-a lakásépítési hozzájárulás címén történő megfizetését a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg,
- f.) vállalja a nem szociális bérlakásért fizetendő, e rendeletben megállapított bérleti díj megfizetését és azt, hogy a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a Kezelőnek benyújtja,
- g.) vállalja a nem szociális bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

- (6) A nem szociális bérlakásra kötött bérleti szerződés az (5) bek. b.), c.), d.) és e.) pontban meghatározottak nem teljesítése esetén azonnal, illetve valamely hátralék, per, igény, vagy teher esetén a Kezelő tudomást szerzése időpontjában azonnal megszűnik, a Bérlő részére az Önkormányzat más elhelyezést nem biztosít.
- (7) A bérleti jog megszűnésével egyidejűleg a Bérlő köteles a nem szociális bérlakás Kezelő által megállapított helyreállítási költségét megtéríteni a Kezelő számlaszámára történő befizetéssel, illetve ennek elmaradása esetén a Kezelő a lakásépítési hozzájárulás e jogcímen csökkentett összege visszafizetése iránt intézkedik.

### **Nem szociális bérlakás bérbeadása versenytárgyalás alapján**

#### **9. §**

- (1) A nem szociális bérlakások bérbeadására versenytárgyalás írható ki.
- (2) Versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a meghirdetett bérbhez képest a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja. A pályázónak a versenytárgyalási kiírásban meghatározott bérleti díj általa vállalt emelt összegére kell ajánlatot tenni.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl a pályázónak vállalnia kell a bérelni kívánt nem szociális bérlakásra eső teljes beruházási költség 4 %-a lakásépítési hozzájárulás címén történő megfizetését a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg.

## Verseny tárgyalási eljárás

### 10. §

- (1) Verseny tárgyaláson bárki részt vehet, aki az e rendelet szerinti lakbér hétszeres összegének megfelelő összeget bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a Kezelő költségvetési számlájára befizeti. A verseny tárgyaláson a bérleti jogot elnyert személy által befizetett bánatpénz a bérbeadást követően a bérleti díjba beszámításra kerül. A verseny tárgyaláson nem nyert személyek részére a Kezelő a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.
- (2) Verseny tárgyalás kiírásakor a versenyeztetett nem szociális bérlakások címjegyzékét legalább a XXI. kerületben terjesztett önkormányzati lapban meg kell jelentetni és 15 nappal az Önkormányzat, továbbá a Kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni.
- (3) A versenyeztetett nem szociális bérlakás megtekintését a Kezelőnek biztosítani kell.
- (4) A versenyeztetéshez szükséges nyomtatvány tartalmát a Kezelő határozza meg és a polgármester hagyja jóvá. A nyomtatvány a Kezelőnél szerezhető be.
- (5) A bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót, vagy más jelet nem tartalmazó borítékban a Kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Kezelő sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszámán, valamint az átvevő nevén, a Kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a Kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le.
- (6) Az ajánlatokat a polgármester és a Kezelő illetékes szervezeti egysége vezetőjének jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő munkanapon kell elvégezni, és az ajánlatokat azonnal el kell bírálni.
- (7) A nyertes ajánlat sorszámát a Kezelő hirdető tábláján 5 nappal ki kell függeszteni.

### 11. §

- (1) A verseny tárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a Kezelő lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a polgármester és a Kezelő vezetője írja alá.

- (2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a polgármester igazolást állít ki. A Kezelő a bérleti szerződést a kiadott igazolás tartalmának megfelelően köti meg.
- (3) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitva álló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre.

### **Képviselő-testület által meghatározott bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog**

#### **12. §**

- (1) A Kt. a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely állami, államigazgatási, közhatalmi, önkormányzati szerv, intézmény illetve más önkormányzat részére kíván bérlőkijelölési jogot biztosítani az Önkormányzat tulajdonában álló nem szociális bérlakásokra.
- (2) Az (1) bekezdésében felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog akkor biztosítható, ha a szervvel a Kt. önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magába foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el.
- (3) A testületi döntés alapján a bérlőkijelölési jog a szerv vezetőjét illeti, aki az általa vezetett szervvel munkaviszonyban álló személyt jelölhet bérlőnek. A bérlet ideje a jelölt személy jelölő szervvel fennálló munkaviszonya idejéig tart.
- (4) A bérlőkijelölési jog lehet egyszeres, vagy többszörös, de 20 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. A kezdő időpontra a rendelet 14. § (1) bekezdésében meghatározottak az irányadók.
- (5) Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés 20 éven belüli bármely okból történő megszűnése esetén a nem szociális bérlakás a rendelet 6. §-a szabályai szerint adható ismételten bérbe.
- (6) A Kezelő a jelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha
  - a.) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal,
  - b.) becsatolja a munkaviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozatot,
  - c.) vállalja a bérelni kívánt nem szociális bérlakásra eső teljes beruházási költség 4 %-a lakásépítési hozzájárulás címén történő megfizetését a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg,



- d.) vállalja a nem szociális bérlakásért fizetendő, e rendeletben megállapított bérleti díj megfizetését és azt, hogy a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a Kezelőnek benyújtja,
- e.) vállalja a nem szociális bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

- (7) A Kt. döntése alapján többszörös bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv vezetője a korábbi jelölt személy bérleti joga megszűnése esetén újabb munkatársát jelölheti bérlőnek a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül. Ha a megadott határidőn belül e jogával nem él, bérlőkijelölési jogát elveszíti és a lakás a rendelet 6. §-a alapján adható bérbe.
- (8) Az ismételt bérlőkijelölési jog gyakorlása alapján jelölt személyre a 12. § (4) bekezdésben foglaltakat alkalmazni kell.

### **Jogcímnélküli lakás használat**

#### **13. §**

- (1) A nem szociális bérlakás Bérlője, bejelentett családtagja, illetve a lakás jogcímnélküli használója részére másik lakás bérbeadására kötelezettségvállaló nyilatkozat nem adható.
- (2) A Bérlő bérleti joga megszűnése esetén a nem szociális bérlakásban visszamaradt, a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult jogcímnélküli lakáshasználónak a lakást bérbevételre kell felajánlani. A bérbevételre felajánlás megtételére a Kezelő a jogcímnélküli használat tudomására jutásától számított 30 napon belül köteles.
- (3) A nem szociális bérlakás a jogcímnélküli lakáshasználónak akkor adható bérbe, ha e rendelet 7. § (2) bek. e.), f.), g.) pontjaiban foglaltak teljesítését vállalja, illetve a fizetőképességét igazolni tudja.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott, a jogcímnélküli lakáshasználó hibájából eredő bérbeadás elmaradása esetén, a jogcímnélküli a lakást köteles haladéktalanul kiüríteni, elhagyni és üresen a Kezelő rendelkezésére bocsátani.
- (5) A jogcímnélküli lakáshasználó lakásban hátrahagyott ingóságait a Kezelő a jogcímnélküli költségére és veszélyére a lakásból elszállíttatja és 30 napi őrzés után értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisítteti.
- (6) A jogcímnélküli lakáshasználó a bérbeadás elmaradása esetén a jogcímnélküli lakáshasználat 31. napjától kezdődően lakáshasználati díjat köteles fizetni.

- (7) A lakáshasználati díj a jogcímnélküli lakáshasználat 31. napjától számított
- a) 0. hónaptól a 6. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,
  - b) 7. hónaptól a 12. hónapig a lakbérnek megfelelő összeg hatszorosa,
  - c) a 13. hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg kilencszerese.
- (8) A használati díj emelkedéséről a használót a Kezelő értesíti.

### **A bérbeadás időtartama**

#### **14. §**

- (1) A nem szociális bérlakást határozott időre, maximum a használatbavételi engedély kiadását követő 20 évre lehet bérbe adni és ez alatt az idő alatt a bérlakás nem idegeníthető el.
- (2) A használatbavételi engedély kiadásától számított 20 éven belül bármikor megkötött bérleti szerződés nem szólhat hosszabb időre, mint amennyi a 20 évből még hátra van.
- (3) Feltétel bekövetkezéséig kell a nem szociális bérlakást bérbe adni, ha a Kt. így rendelkezik, de az (1) bekezdésben meghatározott határidőt a bérlet ideje ekkor sem haladhatja meg, illetve a később kötött bérleti szerződések esetén a (2) bekezdést alkalmazni kell.

### **A nem szociális bérlakás bérleti díja**

#### **15. §**

- (1) A nem szociális lakásbérleti díja:
- a.) A lakbér mértéke 2003. évben 807.-Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - b.) 2004. július 1. napjától a lakbér mértéke 6 %-kal nő,  
2005. július 1. napjától a lakbér mértéke további 6 %-kal nő.
  - c.) 2006. januárjában a lakbér mértékének további növekedéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A Bérlő a nem szociális bérlakás bérleti díját minden hónap ötödik napjáig köteles megfizetni.
- (3) A Kezelő a Bérlővel a (2) bekezdésben meghatározottól eltérő ütemezésű bérleti díj fizetésére vonatkozó külön megállapodást köthet, ha a bérlő több havi bérleti díj előre történő megfizetését vállalja.

## A BÉRBEADÁS KÜLÖNÖS SZABÁLYAI

### Bérbeadás bérlőtársak részére

#### 16. §

- (1) A Kezelő a házastársak közös írásbeli kérelme alapján a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadását a polgármester igazolása alapján elismeri.
- (2) A bérlőtársi jogviszonyt el kell ismerni a Bérlő és
  - a) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó, 16. életévét betöltött gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke),
  - b) a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte,
  - c) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője,
  - d) a vele ténylegesen együtt nem lakó Gyermekek- és Ifjúság Védő Intézetben tartózkodó gyermeke (gyermekei) törvényes képviselőjének közös írásbeli kérelme alapján.
- (3) A szerződés módosításához szükséges igazolást a Kezelő készíti elő és a polgármester írja alá.
- (4) A határozott időre szóló bérleti jogot a bérlőtársi jogviszony utóbb történő engedélyezése nem változtatja határozatlan idejűvé.

### A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

#### 17. §

- (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 feladatokat és annak - egy hónapra lebontott - költségeit (dologi 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 módosítania kell.

## 18. §

- (1) A Kezelő a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről akkor köteles gondoskodni, ha a bérelő 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) Ha a munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését a Bérelő a Kezelőtől nem követelheti.

## A nem szociális bérlakás bérleti jogának megszűnése

### 19. §

- (1) A nem szociális bérlakás bérleti jogának megszűnésekor a Bérelő részére az Önkormányzat más elhelyezést nem biztosít.
- (2) A nem szociális bérlakás bérleti jogának megszűnésekor a Bérelő az általa befizetett lakásépítési hozzájárulás visszatérítésére jogosult, kivéve a (7), (8) bekezdésben meghatározott eseteket.
- (3) A lakásépítési hozzájárulás visszatérítéséről a Kezelő gondoskodik a bérleti jogviszony megszűnését követő 45 napon belül.
- (4) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt Bérelő kötelezettsége. A Bérelő e kötelezettségének 30 napon belül köteles eleget tenni.
- (5) A Kezelő és a Bérelő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a Kezelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (6) Az (5) bekezdésben meghatározott megállapodás csak akkor köthető meg, ha a Bérelő külön írásban tett nyilatkozattal vállalja, hogy a helyreállítási költségeket legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a Kezelő részére egyösszegben megtéríti.

- (7) Az (5) bekezdésben meghatározott megállapodás hiányában, illetve a Bérlőnek a (4) bekezdés szerinti kötelezettsége teljesítésére nyitva álló határidő elmulasztása esetén a Kezelő a helyreállítási költséggel csökkentett lakásépítési hozzájárulást térítheti vissza.
- (8) A lakásépítési hozzájárulás összegét meghaladó mértékű helyreállítási költséget a Kezelő peres úton érvényesíti. A Kezelő által előkészített keresetet a polgármester írja alá.
- (9) A nem szociális bérlakás bérleti jogának megszűnésekor a Bérő köteles a kiköltözés időpontjáig intézkedni a lakásba bejelentett valamennyi személy kijelentkezése iránt.
- (10) A (9) bekezdésben meghatározott kötelezettség elmulasztása esetén a Kezelő
- a.) a lakásban ténylegesen bentlakó, visszamaradt jogcímnélküli személlyel szemben a rendelet 13. §-a szerint jár el,
  - b.) a lakásba bejelentett, de ténylegesen nem ott lakó személy(ek) esetén pedig a lakcím megszüntetése iránt eljárást kezdeményez.
- (11) A bérleti jog megszűnése után a lakásban hátrahagyott ingóságokat a Kezelő a volt Bérő, vagy az ingóság más tulajdonosa költségére és veszélyére raktárba helyezi el és 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a Kezelő az ingóságokat értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisíti.

## **A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI**

### **Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

#### **20. §**

- (1) A Kezelő a Bérő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a Bérő az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát, nagyszülőjét, nagykorú unokáját, annak gyermekét, testvérét, élettársát a lakásba befogadja.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a Bérő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy részére az Önkormányzat elhelyezést nem biztosít.

## Lakáscseréhez hozzájárulás

### 21. §

- (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást, illetve a hozzájárulás megtagadását a Kezelő készíti elő és a polgármester írja alá.
- (2) A nem szociális bérlakásban lakáscsere szerződés alapján csak az válhat Bérlővé, aki a 7. § (2) bek. e.), f.), g.) pontban foglaltak teljesítését vállalja, illetve a fizetőképességét igazolni tudja.
- (3) A Bérlővel a rendelet 20. § (1) bekezdése alapján együtt költöző személyek esetén a rendelet 20. § (2) bekezdés előírásait alkalmazni kell.
- (4) A lakáscsere esetén a nem szociális bérlakás bérleti joga nem válhat határozatlan idejűvé, a bérleti szerződés idejére a rendelet 14. § (2) bekezdését alkalmazni kell.
- (5) A lakás bérleti joga csak más lakás, illetve lakások bérleti, vagy tulajdonjogára cserélhető el.
- (6) Nem lehet hozzájárulni a cserehez, ha a Bérlő és a vele együtt költöző személyek a csere folytán nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.
- (7) Ha a csere folytán több lakásos épületen tulajdoni hányadot szereznek, a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy lakás tulajdonnak.
- (8) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést ugyanolyan feltételtelekkel kell megkötni, mint amilyen feltételekkel azt a korábbi Bérlő bérelte. A lakásba csere folytán azok a személyek költözhetnek és jelentkezhetnek be, akik a korábbi lakásban több, mint egy éven át bizonyítottan együtt laktak.

## **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Hagyatékkal terhelt lakás**

#### **22. §**

Ha a lakásbérleti jogviszony a Bérelő halála miatt szűnik meg, az örökös köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani. A hagyatékkal terhelt nem szociális bérlakás bérleti díját mindaddig köteles fizetni az örökös, amíg a hagyatékok a lakásban vannak. Ha az örökös a hagyatéki ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat - az örökös költségére és veszélyére - a Kezelő raktárba helyezi el és a hagyatékátadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a Kezelő a hagyatékot értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisíti.

### **A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése**

#### **23. §**

- (1) A Kezelő, ha tudomására jut, hogy a lakásban a Bérelő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de jogát nem érvényesítette, 15 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet joga gyakorlásának lehetőségére.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén a Kezelő a rendelet 13. §-a szabályai szerint jár el.

### **A lakásépítési hozzájárulás összegének meghatározása és kezelése**

#### **24. §**

- (1) A lakásépítési hozzájárulás összegét a Kezelő a lakóépület használatbavételi engedélye kiadása után a nem szociális bérlakásra eső teljes beruházási költség ismeretében, konkrét összegben határozza meg, ezt az összeget nyilvántartásában bérleményenként külön, dokumentáltan rögzíti és erről a bérleti szerződés megkötése előtt minden esetben tájékoztatást ad.
- (2) A lakásépítési hozzájárulást a Kezelő számlaszámára kell befizetni, a Kezelő az e jogcímen befolyt összegeket elkülönített számlán kezeli.
- (3) A visszatérítésre a rendelet 19. §-a szerint a Kezelő köteles.

## **Adatvédelmi szabályok**

### **25. §**

- (1) A Kezelő a törvény keretei között, jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.
- (2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni.
- (3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni - a Ltv. 84.§ (4) bekezdésében foglaltakat kivéve - nem lehet.

## **A lakásállományba vétel és törlés**

### **26. §**

- (1) A Kezelő köteles minden, a kezelésében lévő nem szociális bérlakásról nyilvántartást vezetni.  
A nyilvántartásban fel kell tüntetni:
  - a.) az ingatlan helyrajzi számát, tulajdoni lap számát, pontos címét,
  - b.) a lakás ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését és négyzetméterrel megjelölt területét, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
  - c.) a lakás egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti területét,
  - d.) a lakás bérbeadásának időpontját,
  - e.) a bérleményre megállapított, illetve megfizetett lakásépítési hozzájárulás összegét,
  - f.) a Bérlő nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
  - g.) a bérleti díj nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges bérleti díjtartozást,
  - h.) a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv adatait,
  - i.) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van.
- (2) A Kezelő - egyeztetéssel - a lakásállományból törli azt a lakást amelyről a műszaki hatóság megállapította, hogy az eredeti rendeltetési céljára - a hatályos előírások alapján - nem használható. A lakásállományból törölt lakás a továbbiakban helyiségként hasznosítható.



**Megállapodás a lakásbérleti szerződésnek  
közös megegyezéssel való megszüntetéséről**

**27. §**

- (1) A Kezelő és a Bérelő megállapodhatnak a nem szociális bérlakás lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, mely esetben a Bérelő részére a rendelet 19. § (2)-(3) bekezdése alapján kell a Kezelőnek a lakásépítési hozzájárulást visszafizetnie.
- (2) A megállapodást a Kezelő készíti elő és a polgármester írja alá.

**A tulajdonos önkormányzat rendkívüli felmondási joga**

**28. §**

- (1) A Kezelő a nem szociális bérlakás bérleti szerződésének azonnali felmondását kezdeményezi:
- a.) a bérleti szerződésben foglaltak szerint azonnal, ha a Bérelőnek két hónapot meghaladó összegű bérleti díj tartozása van,
- b.) a bérleti szerződésben foglaltak szerint a tudomásszerzés után azonnal, ha
- a Bérelőnek két hónapot meghaladó bármilyen közüzemi díj tartozása van,
  - a Bérelő a lakás egészét, vagy egy részét albérlet útján, vagy egyéb nem lakás célú használattal (fizető vendéglátás, orvosi rendelő, műhely, iroda, stb.) hasznosítja, illetve a lakásban lakó személyek nem lakás céljára használják,
  - a Bérelő a nem szociális bérlakás bérleti jogát érintő tartási, életjáradéki szerződést kötött,
  - a Bérelő a nem szociális bérlakásban tulajdonosi engedély nélkül tulajdoni hozzájárulást igénylő átalakítást, illetve a szomszédos lakással vagy annak egy részével lakásösszevonást végzett,
  - a Bérelő a nem szociális bérlakás bérleti jogát bármilyen módon megterheli,
  - a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása nélkül a lakásba bárkit befogad.
- (2) A Kezelőnek a bérleti szerződésben a rendkívüli felmondási okokat tételesen meg kell határoznia.

## 29. §

E rendelet 8. § (1) bekezdése alapján Bérlové vált korábbi tulajdonossal, tulajdonostársakkal a rendelet 8. § (2)-(3)-(4) bekezdése alapján készített adásvételi szerződéseket a Kezelő előkészítése után a polgármester írja alá. A szerzett vagyon önkormányzati tulajdonba kerüléséhez szükséges egyéb hatósági eljárásokat a Kezelő folytatja le és azokról tájékoztatást ad a vagyongataszter vezetését végző felé.

### Jogtalan lakásfoglalókkal szembeni eljárás

## 30. §

- (1) Azt a személyt (személyeket), aki(k) nem az e rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglal(nak) el az Önkormányzat tulajdonában álló, üres nem szociális bérlakást, a Kezelő a foglalás tudomására jutása után azonnal a lakás 24 órán belüli elhagyására kötelezi és erről az intézkedésről írásban tájékoztatja a polgármestert.
- (2) Az ismételt felszólítás eredménytelensége esetén a polgármester az Ltv. 90/A. §, illetve 91. § (1) bek.-ben meghatározott - a végrehajtási eljárás elrendelésére illetékes - szervhez továbbítja az iratot.

### Értelmező rendelkezések

## 31. §


E rendelet alkalmazásában:

- (1) nem szociális bérlakás: a 2001. január után létesített, költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás
- (2) lakásépítési hozzájárulás: a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás teljes beruházási költségének 4 %-a
- (3) teljes beruházási költség: az építési telek értéke, a tervezési költségek (engedélyezési terv, kivitelezési terv), a lebonyolítás költségei, az építés kivitelezés költségei, a közműfejlesztési költségek, a használatba vétel költségei, egyéb beruházási költségek

(4) Kezelő: az Önkormányzat Vagyon kezelő Szervezete (CSEVAK Kft.) székhelye:  
1211 Budapest XXI. Katona József u. 62-64.

**32. §**

A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.



**Tóth Mihály**  
polgármester



**Dr. Széles Gábor**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet kihirdetve: 2001. szeptember 11. napján.



**Abrahámné Turner Rita**  
szervezési irodavezető