

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

**15/2004. (III. 23.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt.
rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló egyes lakások
bérbeadásának feltételeiről**

15/2004. (III. 23.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló egyes lakások bérbeadásának 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.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló egyes lakások bérbeadásának feltételeiről – a Fővárosi Önkormányzat 35/1993. (XI. 15.) és 36/1993. (XI. 15.) rendeleteinek keretei között – a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra terjed ki, ide nem értve az önkormányzati tulajdonban álló nem szociális bérlakások bérbeadásának és működtetésének feltételeiről szóló, módosított 23/2001. (IX. 11.) Kt. sz. rendelet hatálya alá tartozó bérlakásokat.

(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 Kt. határozza meg.

(3) A Kt. 2 db, legfeljebb 2 szobás összkomfortos önkormányzati tulajdonban álló és a vagyonkezelő szervezet kezelésében lévő lakást hivatali szolgálati lakásnak minősít, a lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a Kt. határozza meg. A hivatali szolgálati lakások cím szerinti meghatározásával és nyilvántartásba vételével a polgármestert bízza meg.

(4) A rendelet hatályba lépését követően megüresedő szolgálati férőhelyre a bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján lehet.

(5) A vagyonátadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján induló bírósági eljárással érintett lakás 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.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2 § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat a korábbi hatályos jogszabályokon és e rendelet szerint – a Kt. által külön módosított – alapító okiratban rögzített módon

a) az önkormányzat vagyonkezelő szervezete a CSEVAK Kft. (1212 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) látja el.

b) kezelői joggal rendelkeznek a korábban általuk és a kezelő szervezeti egysége által kezelt ingatlanokra az önkormányzat intézményei.

(3) Az (1)-(2) 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.

II. Fejezet

A BÉRBEADÁS JOGCÍMEI ÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

A bérbeadás általános feltételei

3. § (1) Lakást bérbeadni kizárólag természetes személynek (bérlő) vagy személyeknek (bérlőtársak) lehet.

(2) A Kt. a polgármester előterjesztése alapján minden év február 28-ig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál a 4. §-ban megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.

(3) A Kt. (2) bekezdésben említett határozatának keretei között a polgármester 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 a 4. § a) pontja szerint kizárólag nyilvános pályázat útján adhatók bérbé.

(5) A versenytárgyalás alapján piaci alapú lakásbérlet létesíthető a 9. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint.

A bérbeadás jogcímei

4. § (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) rendeletben meghatározott más önkormányzati és közérdekű célok megvalósítása érdekében, továbbá
- i) lakáscsere alapján lehet bérbeadni.

Pályázat szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadásra

5. § (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 határnapig nagykorúvá vált,
- b) a pályázat benyújtására megállapított határnaptól számítva 5 évnél hosszabb idő óta rendelkezik állandó bejelentett lakással, illetve tartózkodási hellyel a XXI. kerületben, beleértve azt a hajléktalant, akinek utolsó állandó bejelentett lakcíme a XXI. kerületben volt,
- c) a pályázat benyújtására nyitvaálló határnapig benyújtotta pályázatát a kezelőnél,
- d) a már meglévő bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,

(3) Szociális bérlet nem létesíthető azzal, aki a pályázat meghirdetése előtt 3 évvel bérleti szerződés, kiutaló határozat, jogszerű befogadó okirat nélkül, illetve a rendelet hatálybalépése után birtokháborítással költözött be a rendelet hatálya alá tartozó lakásba.

6. § (1) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. sz. melléklet szerinti méltányolható lakásigény (a továbbiakban: lakásigény) mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(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 ½-et elérő tulajdoni hányaddal) lakás hasznélvezeti, illetve bérleti joggal rendelkeznek.

Pályázati eljárás

7. § (1) A szociális bérletre kiírt pályázaton az 5. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) A pályázaton benyújtott szociális lakásigények az üres illetve megüresedő lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A lakás helyreállítási kötelezettségről a bérbeadó és a bérlő a pályázat során külön állapodik meg.

(4) Szociális lakások bérbevételére évente egy alkalommal lehet pályázatot benyújtani. A benyújtott pályázatokat évente meg kell újítani, amelynek során a pályázónak nyilatkoznia kell, hogy

- a) pályázatát fenntartja és
- b) szociális körülményei nem változtak, vagy
- c) szociális körülményei változtak.

A c) pontban foglalt esetben a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat is be kell nyújtania.

(5) Aki pályázatát nem újítja meg, automatikusan törlésre kerül a pályázók közül.

(6) A pályázatokat minden év október 31. napjáig kell a kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról (új, megújított igények) a kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a kezelő vezetője köteles lezárni.

(7) A pályázatokat évente, szeptember hónapban kell kiírni és az arról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és 15 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdető tábláin ki kell függeszteni.

(8) A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal írásban felszólítja. Pontozni és besorolni a pályázatot kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

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

- a) azt, hogy szociális bérbeadásra kerül sor,
- b) pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- c) eredmény közlésének módját és időpontját.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a kezelőnél szerezhető be.

(3) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a polgármester dolgozza ki.

(4) A pontrendszer alapján a kezelő javaslatot készít a Lakásügyi Bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a Lakásügyi Bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(5) Pontegyenlőség esetén a Lakásügyi Bizottság sorsolással választja ki azt a pályázót, akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot kell tenni.

(6) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdető táblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti.

(7) 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.

(8) A nyertes visszalépése vagy a (7) bekezdésben meghatározott határidő elmulasztásán alapuló kiesése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(9) A pályázónak a pályázat benyújtásakor előzetesen nyilatkoznia kell arról, hogy az esetlegesen felmerülő helyreállítási költsége – a kezelő által a pályázati kiírásban meghatározott összeg – megfizetését vállalja. A bérbeadás előtt a kezelőnek meg kell határozni az adott lakás esetében az elvégzendő munkákat és azok költségét, valamint a munkák elvégzésére megszabott határidőt. Ezt követően a nyertes pályázónak ismét nyilatkoznia kell a költségek vállalásáról. Nemleges nyilatkozat esetén a sorban következő pályázó lép az első helyre. A helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás esetén a nyertes pályázóval 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 értesítése után a polgármester az igazolást kiadta. A helyreállítási költségekből a villany- és gázmérő felszerelésének számlával igazolt költségét a kezelő visszatéríti.

(10) 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 20. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

(11) Azt a pályázatot, amely a (7), (9) és (10) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

Verseny tárgyalás piaci alapon történő bérbeadásra

9. § (1) A rendelkezésre álló lakások függvényében a polgármester dönti el, hogy mely lakások piaci bérbeadására írható ki versenytárgyalás.

(2) Piaci alapú bérbeadásra kiírt versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a havi lakbér minél több hónapra előre történő megfizetését vállalja. A pályázónak a versenytárgyalási kiírásban a meghatározott lakbér minél több havi egyösszegű megfizetésére kell ajánlatot tenni.

(3) Nem kell alkalmazni a versenytárgyalás szabályait, ha a piaci alapon történő bérbeadásra a 20. § (5) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor.

Versenyárgyalási eljárás

10. § (1) A piaci alapú bérletre kiírt versenyárgyaláson bárki részt vehet, aki a mindenkori lakbér hétszeres összegének megfelelő összeget bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a kezelő költségvetési számlájára befizeti. A versenyárgyalást elnyert személy által befizetett bánatpénz a bérbeadáást követően a lakbérbe beszámításra kerül. A versenyárgyaláson nem nyert személyek részére a kezelő a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.

(2) A versenyárgyalás kiírásakor a hirdetményt a 7. § (7) bekezdése szerint kell közzétenni.

(3) A piaci alapú bérletre benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő neven, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le.

(4) A piaci alapú bérletre vonatkozó 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.

(5) A nyertes ajánlat sorszámmát a kezelő hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni.

11. § (1) A versenyárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a polgármester és a kezelő szervezet 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 versenyárgyalás eredménytelensége esetén a polgármester dönt a további hasznosítás módjáról.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

12. § (1) Ha a lakást ismételen bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat a kezelő felhívja arra, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy más 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 törlésére vonatkozó értesítése alapján a kezelő igazolást állít ki. A kezelő az igazolás kiadása után a bérleti szerződést módosítja.

(4) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások rendelkezési jogának átadásáról, cseréjéről a képviselő-testület dönt.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

13. § 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 30 napon belül, a kezelő az elhelyezésre jogosult személyt nyilvántartásba veszi és erről értesíti.

14. § (1) A Ltv. 67. § (1), (2) és (3) bekezdése, illetve 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy más elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a kezelő teljesíti.

(2) A másik lakás bérbeadásának kötelezettsége, illetve az egy felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén az 3. § (3) bekezdésben foglaltak alapján kell eljárni.

(3) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a (4) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.

(4) A pénzbeli térítés mértéke az adható – a lakásigény mértéke alsó határának megfelelő szobaszámú és az általa használt lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú – átlagos lakás beköltözhető forgalmi értékének 65%-ánál magasabb nem lehet.

(5) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor e § szabályait kell alkalmazni.

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

15. § (1) A lakás jogcímnélküli használói azok a személyek, akik a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradtak és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak.

a) a jogcímnélküli lakáshasználó a lakást a jogcímnélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni,

b) az a) pont nem alkalmazható, ha a lakásban visszamaradt jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt.

(2) 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 Polgármesteri Hivatal vagy a a rendelet hatályba lépése után a kezelő a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

- az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig állandó jelleggel a lakásban lakott,

- a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig állandó jelleggel a lakásban lakott

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

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában foglaltak vizsgálatára a kezelő köteles.

(4) Nem lehet másik lakás bérbeadására ajánlatot tenni a (2) 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 1/2-ed hányadban lakástulajdona van.

(5) A (2) 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. Az érintettek esetében a befogadási hozzájárulást a bérbeadási igazolás pótolja.

(6) Ha a (2) 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 a 6. § (1) bekezdés szerinti lakás bérbeadására tehető ajánlat. 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, amelyben a (2) 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 kezelő hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A kezelő a lakás kiürítése iránt intézkedik, és erről a polgármestert tájékoztatja.

16. § (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 kezelő a határidőt 1 évvel meghosszabbíthatja. A határidő eredménytelen eltelte után a polgármesterrel történt egyeztetést követően 1 szobás félkomfortos, komfortos lakást ajánlhat fel.

(2) A bérbeadás előkészítése iránt a kezelő intézkedik.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

17. § (1) Bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján pályázaton kívül a már lakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás 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 eggyel magasabb) 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) A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, ekkor a bérlőt – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi érték-különbözetének 50%-a illeti.

(5) Nem alkalmazhatók e rendelkezések olyan bérlő esetén, akinek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van, továbbá – a kezelővel kötött eltérő megállapodás hiányában – nem vállalja az általa felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.

(6) A lakásgazdálkodási feladat keretében biztosított másik lakás(ok) bérbeadási időtartama tekintetében a bérlő nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe, mint amilyenben korábban volt.

(7) A kérelmekről a kezelő nyilvántartást vezet.

(8) Szociális helyzete alapján 2 vagy annál több szobás komfortos, vagy összkomfortos bérlakást fenntartani képtelen bérlő részére felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, ekkor a bérlő – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi érték-különbözete 50%-ának a lakbér és/vagy közüzemi díjtartozással és a leadott lakás helyreállítása összegével csökkentett maradék része illeti.

(9) Amennyiben

a.) a bérlő családi állapotában, szociális helyzetében olyan változás áll be, melynek alapján az általa bérelt lakásnál nagyobb szobaszámú, magasabb komfortfokozatú lakás bérbevételére is lehetősége lenne, valamint

b) az általa bérelt lakás vonatkozásában közüzemi díj- és lakbérhátraléka nincs és a kérelem benyújtását megelőző 2 évben 30 napon túli elmaradása nem volt,

írásban kérheti a kezelőtől, hogy részére a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú, de az általa béreltnél nagyobb alapterületű, komfortfokozatú illetve magasabb szobaszámú lakás ajánljon fel.

(10) Az (1), (8) és (9) bekezdés alkalmazásakor a bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás lakbérének megfizetését.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

18. § (1) A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni, ha az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, felmondás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás megkötésére irányuló eljárás eredményeként másik lakást kell bérbevételre felajánlani.

(2) Nem kell figyelembe venni a bérbeadás feltételeit akkor sem, ha a Kt. az önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, közalkalmazottnak, állami szerv alkalmazásában álló közalkalmazottnak ajánl fel lakást bérbevételre, illetve ha a lakás bérbeadási ajánlatra más önkormányzattal való megállapodás alapján kerül sor, továbbá megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás használatját kell elhelyezni.

III. Fejezet

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŪNÉSE, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

19. § (1) A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani – kivéve az 1. § (2)-(3) bekezdése hatálya alá tartozó lakásokat – csak a polgármester által kiadott engedély (a továbbiakban: igazolás) alapján lehet.

(2) Az igazolást a kezelő készíti elő a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.

(3) A bérleti szerződést a kezelő szervezet foglalja írásba. A szerződés aláírásakor a bérbeadó önkormányzatot a polgármester képviseli.

A bérbeadás időtartama

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

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha a Kt, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási 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 5. § (1) bekezdése alapján – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére 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.

(6) A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlője részére az azonnali elhelyezésként biztosított lakás csak a véglegesen bérbeadható lakás felajánlásáig – átmenetileg – adható bérbe.

(7) A lakást 5 évre kell bérbeadni annak a személynek, aki a bérleti jogot a 9. §-ban meghatározott jogcímen nyerte el. A határozott idő leteltét követően a lakást ismételten a 10. § szabályai szerinti versenytárgyalással piaci bérbeadásra kell meghirdetni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban foglalt számú havi lakbér összegének megfizetését vállalja.

21. § A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

a) a 14. § (1), (5) bekezdése,

b) a 15. § (1) bekezdés b) pontja és a 16. § esetében, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt,

c) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlőjének véglegesen ajánlanak bérbevitelre az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú lakást és a megszűnő bérleti joga határozatlan időre szól.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

22. § (1) Az 5. § szerint meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a lakás helyreállításának költségeit,

b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint

c) a 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 – az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján – felmondja.

23. § (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 feladatot és annak – egy hónapra lebontott – költségeit (dologi kiadások, munkadíj). A kiszámított havi költségekkel a lakbér összegét csökkenteni kell.

(3) Az (1) bekezdés szerinti szerződés megszüntetése után a bérlőnek az eredetileg megállapított lakbért kell fizetnie, a bérleti szerződést a kezelőnek módosítani kell.

24. § (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 a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a kezelőtől nem követelheti.

25. § (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.

26. § 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.

27. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A bérlő e kötelezettségének 30 napon belül köteles eleget tenni.

(2) A kezelő és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a kezelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá

(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy részére a 29. § alapján megállapítható pénzbeli térítési díj összegét meghaladó költségeket legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a kezelő részére egyösszegben megtéríti.

A felmondás szabályai

28. § Az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a kezelő, az 1. § (2) bekezdés esetében az intézmény vezetője gyakorolja.

Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről

29. § (1) A kezelő és a bérlő megállapodhatnak a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésében oly módon, hogy a másik lakás bérbeadása helyett az önkormányzat pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a határozatlan időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 65%-ánál magasabb nem lehet.

(2) A pénzbeli térítés az önkormányzat költségvetését terheli, fedezetül a lakás elidegenítéséből befolyó, önkormányzatot illető összeg szolgál. A bérleti jog megváltás céljára felhasználható keret mértékét az önkormányzat a tárgyévi költségvetésében határozza meg.

(3) A megállapodás előkészítéséről és pénzbeli térítés kifizetéséről a kezelő gondoskodik a lakás átadását követő 15 napon belül.

(4) A kezelő a felajánlott pénzbeli megváltás összegéből a bérlő közüzemi és lakbértartozását levonja, a levont összeg jogosult felé történő továbbításáról gondoskodik. Az adósság rendezése után a fennmaradó maradék összeg bérlő részére történő kifizetése iránt intézkedik.

(5) Ha a bérlő kezdeményezi a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti közös megegyezéssel való megszüntetését, az erre vonatkozó ajánlatát a kezelőnél terjesztheti elő, amely ajánlat tartalmazhatja az általa kért pénzbeli térítés mértékét. A bérlő az ajánlatát követő 60 napig a lakás bérleti jogát másra nem ruházhatja át, illetve más használatába nem adhatja. A kezelő által kezdeményezett ajánlat ajánlati kötöttsége 30 napig tart.

IV. Fejezet

A LAKBÉR

30. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, ezen belül:

a) a bérbeadó által szerződés keretében nyújtott szolgáltatások díját, valamint

b) a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásban - meghatározott külön szolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó maga határoz meg.

(2) Az önkormányzati lakás lakbérének megfizetése ellenében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület üzemeltetéséről, karbantartásáról, ezen belül

a) a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásáról,

b) az ingatlan közös használatra szolgáló helyiségeinek és területének tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, az azokkal kapcsolatos közműellátásról,

c) közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(3) Külön szolgáltatások körébe tartozik:

a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,

b) a felvonó használatának biztosítása,

c) a kapunyitás,

d) a központi fűtés és melegvíz ellátás,

e) rádió és televízióadó vételének biztosítása,

f) háztartási hulladék elszállíttatása.

(4) Nem tartalmazza a lakbér az önkormányzati lakások üresen tartásából, illetve az elmaradt felújításokból adódó ráfordításokat.

(5) A lakbér fizetését a kezelő szervezet felé kell teljesíteni, a lakbér beszedésére a kezelő köteles.

(6) A lakbér kétszeresét kell fizetni akkor, ha a 37. § (2) bekezdés, illetve a 42. § kerül alkalmazásra.

31. § (1) A rendelet kihirdetésének napjától 2004. június 30-ig a lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén: 213,- Ft/m²/hó

b) komfortos lakás esetén: 146,- Ft/m²/hó

c) félkomfortos lakás esetén: 73,- Ft/m²/hó

- d) komfortnélküli lakás esetén: 50,- Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén: 26,- Ft/m²/hó
- (2) 2004. július 01-től 2005. június 30-ig a lakbér mértéke:
- a) összkomfortos lakás esetén: 230,- Ft/m²/hó
b) komfortos lakás esetén: 160,- Ft/m²/hó
c) félkomfortos lakás esetén: 80,- Ft/m²/hó
d) komfortnélküli lakás esetén: 60,- Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén: 30,- Ft/m²/hó
- (3) 2005. július 01-től 2006. június 30-ig a lakbér mértéke:
- a) összkomfortos lakás esetén: 255,- Ft/m²/hó
b) komfortos lakás esetén: 190,- Ft/m²/hó
c) félkomfortos lakás esetén: 90,- Ft/m²/hó
d) komfortnélküli lakás esetén: 68,- Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén: 36,- Ft/m²/hó
- (4) 2006. július 01-től 2007. június 30-ig a lakbér mértéke:
- a) összkomfortos lakás esetén: 280,- Ft/m²/hó
b) komfortos lakás esetén: 210,- Ft/m²/hó
c) félkomfortos lakás esetén: 100,- Ft/m²/hó
d) komfortnélküli lakás esetén: 78,- Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén: 44,- Ft/m²/hó
- (5) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell:
- a) a lakás településen belüli elhelyezkedése alapján: - 10%
(a 2. sz. melléklet szerint)
- b) a lakás épületen belüli fekvése alapján: - 10%
ba) a lakás alagsori, szuterén vagy utcára nyíló üzletlakás,
bb) a lapostetős házaknál közvetlenül a tetőszint alatti lakás
- c) a lakás belső adottságai alapján: - 5%
ca) konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény
cb) fürdőszoba helyett zuhanyozó-, mosdófülke
cc) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs
cd) a lakbér emelés közlését megelőzően - egy hónapnál nem régebbi keltezésű - az ÁNTSZ által kiadott hivatalos szakvélemény a lakás egészségre ártalmas állapotáról, e helyzet fennállásának időtartamára
- (6) A lakbér csökkentésének mértéke a csökkentő százalékok összeadása után sem haladhatja meg a 30%-ot.

V. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI

Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai

32. § (1) Szolgálati lakás az az önkormányzati tulajdonban álló lakás:

- a) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a vagyonkezelő szervezet vezetőjét illeti,
b) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedés után továbbra is - az önkormányzati intézmény vezetőjét illeti és az intézmény területén van,
c) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a jegyzőt illeti.

(2) A szolgálati lakásban bérlővé csak az a személy válhat, akivel a vagyonkezelő szervezet, az önkormányzati intézmény vezetője munkaszerződést kötött gondnoki feladatok ellátására, illetve aki az Önkormányzattal közszolgálati jogviszonyt létesített, vagy munkaszerződést kötött hivatali feladatok ellátására. Lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki:

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

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

(3) Bérleti szerződés köthető azzal is, aki korábbi bérlakása bérleti jogát - az érintett szervek hozzájárulása után - a szolgálati lakás bérleti jogára elcseréli és vállalja a szolgálati lakás bérletével együtt járó munkaszerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését.

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

(5) Szolgálati lakás csak lakás céljára használható, albérletként, továbbá a lakás egésze illetve egy része nem lakás céljára nem hasznosítható.

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésére

a) a munkaszerződés megkötése után

- a vagyonkezelő szervezet szolgálati lakása esetében a vagyonkezelő szervezet vezetője,

- önkormányzati intézményben lévő szolgálati lakás esetében az oktatási szolgáltató szervezet vezetője,

b) közszolgálati jogviszony létesítése, illetve munkaszerződés megkötése után hivatali szolgálati lakás esetében a jegyző által kiadott bérlőjelölő nyilatkozat alapján a vagyonkezelő szervezet vezetője köteles.

(7) A szolgálati lakásra fennálló lakásbérleti jog megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, a leltár szerinti átvétel lebonyolítása a lakás kezelőjének feladata.

Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházi lakások bérbeadásának különös szabályai

33. § (1) Nyugdíjasházi lakást a rendelet 4. § i.) pontjában meghatározott bérbeadási jogcím alapján, illetve magántulajdonú lakás esetén adásvétellel vegyes csereszerződés, továbbá pénzbeli térítés megfizetése alapján lehet bérbe adni.

(2) A nyugdíjasházi lakás bérlője (bérlőtársa) az lehet

a) - aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy

- az a rokkant nyugdíjas, aki az 50. életévét betöltötte és egyedülálló,

b) aki önmaga ellátására - orvosi igazolás alapján - képes,

c) Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló (más szerv rendelkezési jogával nem terhelt) lakás bérlője és elhelyezés biztosítása esetén lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti, korábbi lakását üresen, tisztán, kifestett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátja, vagy

d) elsősorban Csepel közigazgatási területén lévő kizárólagos tulajdonában álló magántulajdonú lakásingatlanát üresen, per-, teher- és igénymentesen az önkormányzat részére elidegeníti, vagy

e) a bérbe adandó nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 100%-át, azaz a pénzbeli térítést a kezelőnek - elhelyezés biztosítása esetén - egyösszegben, legkésőbb az elhelyezése napjáig megfizeti, feltéve, hogy a megüresedett nyugdíjasházi lakás a rendelet 4. § i.) pontjában meghatározott bérbeadási jogcím alapján, vagy adásvétellel vegyes csereszerződés alapján a megüresedéstől számított 3 hónapon belül nem adható bérbe.

(3) A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazásakor a leadott és a bérbeadandó nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 50%-a az elszámolás alapja. Ha a leadott lakás forgalmi értékének 50%-a meghaladja a másik lakás forgalmi értékének 50%-át, a különbséget a kijelölt bérlőt illeti, fordított esetben a különbséget megtérítésére a bérlő köteles.

(4) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazásakor az önkormányzat részére eladásra kerülő és a bére adandó nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 100%-a az elszámolás alapja. Ha az eladott lakás forgalmi értékének 100%-a meghaladja a másik lakás forgalmi értékének 100%-át, a különbséget a kijelölt bérlőt illeti, fordított esetben a különbséget megtérítésére a bérlő köteles.

(5) Ha a nyugdíjasházi lakásra kijelölt bérlő a korábbi lakását az önkormányzattól vásárolta meg és még vételár hátraléka van, akkor a kijelölt bérlő az addig befizetett összeg és a fizetendő 50%-os forgalmi érték különbséget köteles megfizetni, illetve ha az általa befizetett összeg a fizetendő forgalmi értéket meghaladja, a különbséget a kijelölt bérlőt illeti. A lakás az adásvételi szerződés felbontása és a befizetett összeggel történő elszámolás után az önkormányzat tulajdonába visszakerül.

(6) A nyugdíjasházi lakásba történő elhelyezés iránti kérelem céljára rendszeresített formanyomtatványt a kezelőnél lehet megvásárolni és kitöltés után benyújtani. A kérelmeket a kezelő nyilvántartásba veszi és az elhelyezés biztosításának lehetősége esetén a bérbeadásról intézkedik.

(7) A kérelmek elbírálása során lakásgazdálkodási szempontok alapján az alábbiak figyelembevételével kell eljárni: felajánlott lakás szobaszáma, komfortfokozata, alapterülete, a nyugdíjasházi lakás felújításának vállalása, az igény benyújtásának ideje.

(8) A nyugdíjasházi lakásbérleti szerződését határozatlan időre szólóan kell megkötni, a szerződés megkötésére a kezelő jogosult és köteles.

(9) A korábbi önkormányzati bérlakás leadásával bérlővé vált nyugdíjasházi lakás bérlőjének bérleti joga

a) közös megegyezéssel - külön kérelemre - megszüntethető.

A kérelem alapján

- a nyugdíjasházi lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakásra, vagy

- a rendelet 29. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

b) a bérlő részéről történő egyoldalú felmondással megszüntethető, mely esetben a bérlő a rendelet 29. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(10) A korábbi magántulajdonú lakása eladásával, illetve pénzbeli térítés megfizetésével bérlővé vált nyugdíjasházi lakás bérlőjének bérleti joga közös megegyezéssel megszüntethető, de másik lakás biztosítására igényt nem tarthat. A közös megegyezés és a bérlő részéről történt egyoldalú felmondás esetén a bérlő a rendelet 29. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(11) A nyugdíjasházi lakás csak lakás céljára használható, egyéb módon történő hasznosításához, tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(12) A nyugdíjasházi lakásba a bérlőn és házas társán kívül más személy bejelentéséhez hozzájárulás nem adható.

(13) A nyugdíjasházi lakásért fizetendő bérleti díj mértékét a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani. A külön szolgáltatások díja a bérleti díjba nem számít bele.

Az átmeneti lakások bérletének rendezése

34. § (1) Azoknak a bérlőknek, akiknek e rendelet hatályba lépése előtt, névjegyzék alapján, használatbavételi díj fizetési kötelezettség nélkül utaltak ki lakást, a kiutalt lakásra vonatkozó bérleti joga határozatlan idejű bérleti jogra változik, az érintetteket a kezelő értesíti és a lakásbérleti szerződésüket ennek megfelelően módosítja.

(2) A polgármester dönt azon lakásokra fennálló bérleti szerződések további sorsáról, amelyeket e rendelet hatályba lépése előtt lakásfelújítás, életveszélyes lakás kiürítése jogcímén, határozott időre utaltak ki.

Hagyatékkal terhelt lakás

35. § Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani. 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 hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a kezelő a hagyatékot értékesíti.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

36. § (1) A kezelő, ha tudomására jut, hogy a lakásban a bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de jogát nem érvényesítette, 15 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.

(2) Más visszamaradt személyek esetében a kezelő a 15. §-ban meghatározottak szerint jár el.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

37. § (1) Az egész lakást nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.

(2) A lakás egy részét nem lakás céljára használni a kezelő által - a korábban hatályos szabályozás szerint a polgármester - 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 tevékenység folytatására használt lakásrész az egész lakás alapterületének 50%-ánál kevesebb részt érint,

c) a bérlő magánszemély,

d) bérlőtársak esetében a bérlőtárs, társbérlet esetében a társbérlő a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.

(3) A lakbért ebben az esetben a 30. § (6) bekezdése szerint kell megállapítani és a bérleti szerződést a kezelőnek ennek megfelelően módosítani kell.

38. § (1) Ha a rendelet hatálybalépésekor a lakás egészét vagy egy részét nem lakás céljára használják, az erről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a kezelő köteles az állapot megszüntetésére, illetve az engedély beszerzésére a bérlőt felhívni. Ennek eredménytelensége esetén a kezelő a lakásbérleti jogviszony felmondását kezdeményezi és erről a polgármestert tájékoztatja.

(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 rendelkezésre állnak.

Bérbeadás bérlőtársak részére

39. § (1) A kezelő a házastársak közös írásbeli kérelme alapján a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadását 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 nevelőszülő),

d) a vele ténylegesen együtt nem lakó Gyermek- 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 adja ki.

(4) Ha a szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1), (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával jöhet létre.

(5) A polgármester nem adhatja ki az igazolást, ha az (1), (2) bekezdésben említett hozzátartozó a főváros területén másik lakás bérlője, bérlőtársa illetve haszonélvezettel nem terhelt lakás tulajdonosa.

(6) A határozott időre szóló bérleti jogot a bérlőtársi jogviszony utóbb történő engedélyezése nem változtatja határozatlan idejűvé.

VI. Fejezet

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

40. § (1) A kezelő a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

a) élettársát,

b) az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát, annak gyermekét,

c) nagyszülőjét

d) testvérét, annak gyermekét,

e) nagykorú unokáját, annak házastársát, élettársát, gyermekét

a lakásba befogadja. A hozzájárulás elbírálásakor az albérletbe adásra vonatkozó, a 42. § (3) bekezdésben rögzített négyzetméterszabályt alkalmazni kell.

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

(3) A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a 15. § (2) 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 kezelőhöz 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

41. § (1) A kezelő a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy 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) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 40. § (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a kezelő.

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

- (4) A kezelő a tartási szerződéshez történő hozzájárulást köteles megtagadni, ha
- az eltartó a 18. életévét nem töltötte be,
 - az eltartó a 18. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - az eltartó személyi és egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - a bérlő életkora, illetőleg egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul, a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja.

Albérletbeadás

42. § (1) Önkormányzati bérlakás csak és kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén adható albérletbe.

(2) A határozott ideig vagy feltétel bekövetkezéséig bérbeadott lakás, továbbá az egyszobás lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(3) Albérletbe adáshoz a kezelő a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást, ha

- legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad,
- az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs (társbérlő) hozzájárult,
- az albérlet időtartama alatt a bérlő az esetleges lakásfenntartási támogatásról lemond,
- az albérleti jogviszony alapján a lakásba költők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m²-es lakószobarész jut, továbbá
- a bérlő vállalja a 30. § (6) bekezdés szerinti emelt lakbér fizetését.

A hozzájárulás a lakásba történő ideiglenes befogadást is engedélyezi.

(4) Az (2)-(3) bekezdésben foglalt feltételek esetén is kizárólag a határozott időre - maximum két évre - kötött albérleti szerződéshez adható hozzájárulás. A hozzájárulás többször ismételhető.

(5) A kezelő a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat, az albérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a volt albérlő önkormányzati lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A lakás fizetővendéglátás céljára nem hasznosítható.

Lakáscseréhez hozzájárulás

43. § A lakáscseréhez való hozzájárulásra, illetve a hozzájárulás megtagadására vonatkozó bérbeadói jogkört a kezelő gyakorolja a Fővárosi Önkormányzat 36/1993. (XI.15.) Főv. Kgy. számú 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 szereznek egy lakás egészére tulajdont.

(4) Ha a csere folytán a bérlő és a vele együttköltöző személyek több lakásos épület tulajdoni hányadát szerzik meg, a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lennie, hogy az megfeleljen egy lakástulajdonnak.

(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 a korábbi lakásban több mint egy éven át, bizonyítottan együtt laktak. A kezelő hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén a 15. § szerint tarthatnak igényt másik elhelyezésre.

VII. Fejezet

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Adatvédelmi szabályok

44. § (1) A kezelő a törvény keretei között jogosult és köteles nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv, a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed a 32/1993. (II.17.) Korm. számú rendelet 1. sz. melléklete szerint.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni az Ltv. 84. § (4) bekezdésében foglaltakat kivéve nem lehet.

A lakás és helyiségállományba való vétel és törlés

45. § (1) A kezelő köteles minden kezelésében lévő lakásról nyilvántartást vezetni. A nyilvántartásban fel kell tüntetni:

- a) az ingatlan helyrajzi számát, pontos címét,
- b) a lakás adott ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését, négyzetméterrel megjelölt össz nagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
- c) a lakás egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát,
- d) a lakás bérbeadott voltát,
- e) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
- f) a lakbér nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges lakbértartozást,
- g) az esetleges albérlő nevét, címét, az albérlet időtartamát,
- h) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van.

(2) A kezelő - egyeztetéssel - 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. A lakásállományból törölt lakás a továbbiakban helyiséggéként használható.

Lakás összevonás

46. § (1) Az Ltv. 2. számú melléklet 6 pont (a-e felsorolás) szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás bérlője kérelmére a kezelő előzetesen hozzájárulhat a kérelmező lakásának a megüresedett helyiségcsoporttal történő bővítéséhez. Az előzetes hozzájárulás a szükséglakás birtokbavételére nem jogosít.

(2) Az előzetes hozzájárulás alapján a kérelmezőnek be kell szereznie:

- a) a tervdokumentáció benyújtásával a jogerős építési engedélyt,
- b) a munkálatok elkészülte után a jogerős használatbavételi engedélyt.

(3) Az átalakítás költségei a kérelmezőt terhelik.

(4) A polgármester a bérbeadási ajánlatot a jogerős használatbavételi engedély bemutatása után adja ki.

(5) A kijelölt bérlőnek a kialakított lakás után kell lakbért fizetnie.

Jogtalan lakásfoglalókkal szembeni eljárás

47. § (1) Azt a személyt (személyeket), aki nem a rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglalt el az önkormányzat tulajdonában álló, üres lakást, helyiséget vagy olyan lakást, amelyben más személy bejelentésére jogosult nem lakik a kezelő a foglalás tudomásra jutása után azonnal a lakás, helyiség elhagyására kötelezi 24 órás határidő biztosításával. A kezelő erről az intézkedésről írásban tájékoztatja a polgármestert.

(2) Az ismételt felszólítás eredménytelensége esetén a kezelő az Ltv. 91. § (1) bekezdésben meghatározott – a végrehajtási eljárás elrendelésére illetékes – szervhez továbbítja az iratot.

Lakáshasználati díj

48. § (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. hónaptól a 12-ik hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,

b) 13. hónaptól a 24-ik hónapig a lakbérnek megfelelő összeg hatszorosa,

c) a 25. hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg kilencszerese.

(3) A használati díj emelkedéséről a használót a kezelő értesíti.

(4) Ha a jogcím nélkül 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.

Vegyes és záró rendelkezések

49. §(1) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budapest-Csepel Önkormányzata többször módosított, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelete, az azt módosító 4/1997. (III. 25.) Kt, a 23/1997. (IX. 23.) Kt, az 1/1998. (I. 27.) Kt, a 28/1998. (IX. 29.) Kt, a 14/1999. (VI. 22.) Kt., a 30/2000. (XI. 21.) Kt., a 39/2000. (XII. 19.) Kt, a 27/2001. (IX. 25.) Kt, a 14/2002. (V. 28.) Kt., a 4/2003. (II. 25.) Kt., a 29/2003. (X. 29.) Kt. számú rendelet valamint Budapest-Csepel Önkormányzata többször módosított, a lakbérrel szóló 14/1996. (IV. 23.) Kt. számú rendelete az azt módosító 8/1998. (IV. 28.) Kt, a 18/2000. (VI. 27.) Kt. és a 13/2003. (V. 27.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(3) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III. 07.) Kt. számú rendelete (a továbbiakban: SzMSz) a polgármester Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/B. számú mellékletének III. fejezete 4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

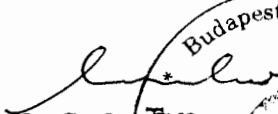
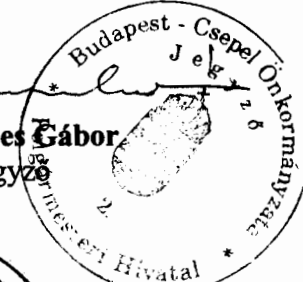
| | |
|--|--|
| Cím szerint meghatározza és nyilvántartásba veszi a hivatali szolgálati lakásokat. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 1. § (3) bek. |
| Az önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában gyakorolja a bérbeadói jogokat. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 2. § (1) bek. |

| | |
|---|---|
| A testület elé terjeszti az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásának jogcímére tett javaslatot. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 3. § (2) bek. |
| A testület határozatának keretei között meghatározza az üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának jogcímét, a teljesítés ütemezését, konkrét időpontját. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 3. § (3) bek. |
| Kidolgozza a pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 8. § (3) bek. |
| A rendelkezésre álló lakások függvényében eldönti, hogy mely lakások piaci bérbeadására írható ki versenytárgyalás. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 9. § (1) bek. |
| A versenytárgyalás eredménytelensége esetén dönt a további hasznosítás módjáról. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 11. § (3) bek. |
| Kiadja a bérleti szerződés megkötéséhez, módosításához szükséges igazolást. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 19. § (1) bek. |
| A bérleti szerződés aláírásakor az önkormányzatot képviseli. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 19. § (2) bek. |
| Kiadja a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez szükséges igazolást. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 41. § (3) bek. |
| Lakás összevonás esetén kiadja a jogerős használatbavételi engedély bemutatása után a bérbeadási ajánlatot. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 48. § (4) bek. |

(4) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III. 07.) Kt. számú rendelete (a továbbiakban: SzMSz) a Lakásügyi Bizottság Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/J. számú mellékletének III. fejezete 2. pontjában meghatározott első három hatáskör helyébe az alábbi rendelkezés lép:


| | |
|---|--|
| Dönt a szociális ill. piaci bérletre kiírt lakások bérbeadása tárgyában a kezelő javaslata alapján. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 8. § (4) bek. és 10. § (2) bek. |
| Pontegyenlőség esetén sorsolással választja ki azt a pályázót, akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot kell tenni. | 15/2004. (III. 23.) Kt. rendelet 8. § (5) bek. |


Tóth Mihály
polgármester



dr. Szeles Gábor
jegyző


Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2004. 03. 23.


Abrahámné Turner Rita
Szervezési Irodavezető



1. sz. melléklet

A méltányolható lakásigény mértéke az együttlakó személyek számától függően:

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

A méltányolható lakásigény elbírálásakor két félszoba egy lakószobának számít.

2. sz. melléklet

| | |
|-------------------|--|
| Bajáki F. u. | 2., 11., 38. |
| Betű u. | 4., 8. |
| Déli u. | 6. |
| Karácsony S. u. | 1/A-B., 7. |
| Kert u. | 1. |
| Kórház u. | 1., 5. |
| Magyar u. | 1., 4., 41., 43., 49., 51., 52., 54., 59., 61., 66., 85. |
| Petőfi S. u. | 27., 29., 40., 77/A. |
| Posztógyár u. | 7. |
| II. Rákóczi F. u. | 2., 5., 14., 19., 20., 24., 37., 39., 44., 121., 127., 129., 133., 137., 155., 157., 163., 165., 167., 173., 183. |
| Ady E. u. | 8., 20., 24-28., 38., 40., 62., 92., 100., 102., 108., 116., 118. |
| Csőgyár u. | 9., 23. |
| Jókai u. | 20. |
| Kapisztrán J. u. | 2-8., 3., 5., 20/A., 21., 25. |
| Pölsenberg u. | 14., 31., 33., 35., 37., 42. |
| Tass u. | 2. (Frangepán u. 11.) |
| Vasas u. | 6., 16., 36, 38., 41., 43., 44., 47/A., 59-61. |
| Védgát u. | 1/B. |
| Vasút u. | 1., 5. |