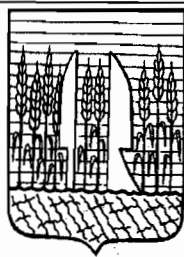


**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

7/2006. (III.21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről**

*(egységes szerkezetben a 18/2006. (VI. 13.) Kt., az 5/2007. (II.20.) Kt.,
a 10/2007. (III.26.) Kt., a 15/2007. (IV.17.) Kt., az 1/2008. (I.24.) Kt, a
2/2009. (I.22.) Kt., a 13/2009. (III.19.) Kt, a 27/2009. (IX.22.) Kt.,
valamint a 41/2009. (XI.24.) Kt. számú rendelettel)*

7/2006. (III. 21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

(egységes szerkezetben a 18/2006. (VI.13.) Kt., az 5/2007. (II.20.) Kt., a 10/2007. (III.26.) Kt., a 15/2007. (IV.17.) Kt., az 1/2008. (I.24.) Kt., a 2/2009. (I.22.) Kt., a 13/2009. (III.19.) Kt., a 27/2009. (IX.22.) Kt., valamint a 41/2009. (XI.24.) Kt. számú rendelettel)

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször 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 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.

(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 vagyongazdálkodó 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 Ingtatlankezelő 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)¹ A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat alapító okiratában rögzített módon az önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodó Zrt. (1212 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) látja el.

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

(4) Az (1)-(3) 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. § (2) bekezdésében 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.

A bérbeadás jogcímei

4. § (1) A lakásokat:

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

lehet bére adni.

(2) A lakások bérbeadása

- a) pályázat útján,
- b) versenytárgyalás útján,
- 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,
- i) lakáscsere alapján, továbbá
- j) magántulajdonú lakás Önkormányzat részére történő elidegenítésével történhet.

¹ Módosította az 1/2008. (I.24.) Kt. számú rendelet 1. §-a. Hatályos 2008. január 24. napjától.

(3) Az Önkormányzat által 2001. január 01. napját követően újonnan épülteként szerzett önkormányzati bérlakások bérbeadása a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság döntése alapján kizárólag költségalapon, illetve piaci bérletként történhet.

(4) Szociális bérlakás elsődlegesen pályázat útján adható bérbe.

(5) Költségelví, illetve piaci bérlet a (2) bekezdés a), b), c), i) és j) pontjai alapján létesíthető.

5. § (1)²

(2)³ A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján azon magánszemélyek esetében, akik az Ltv. kényszerbérletre vonatkozó szabályainak megfelelnek, de az elhelyezésüket az Ltv-ben biztosított határidőn belül nem kérték, a bérbeadó egy lakást ajánl fel bérbevitelre. A felajánlott lakás elfogadásáról a felajánlást követő 15 napon belül nyilatkozni kell.

(3)⁴ Lakásbérleti szerződés köthető azzal, aki a 42. § (2)-(3) bekezdésében szabályozott határozott idejű egyéves lakáshasználati szerződés időtartama alatt valamennyi e szerződésből eredő kötelezettségének – különös tekintettel a lakáshasználati és közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére – maradéktalanul, határidőben eleget tett.

Szociális bérlet

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

a) akinek, illetve aki házas társának (élettársának), illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása, illetve az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, és

b) mind a bérlő, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint

c) a bérlő, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja, és

d)⁵

(2) Pályázat útján szociális bérlet csak azzal létesíthető, aki

a) a pályázat benyújtására megállapított határnapig nagykorúvá vált,

b) pályázat kiírása esetén a pályázat benyújtására nyitvaálló határnapig benyújtotta pályázatát a kezelőnél,

c) a már meglévő bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs.

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

(2) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

(3) A méltányolható lakásigény vonatkozásában a (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy 1/2-et elérő tulajdoni hányaddal), lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.

² Hatályon kívül helyezte az 1/2008. (I.24.) Kt. számú rendelet 4. §-a. Hatálytalan 2008. január 24. napjától.

³ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁴ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁵ Hatályon kívül helyezte az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 1.§-a. Hatálytalan: 2007. február 20. napjától.

Pályázat útján történő bérbeadás

8. § (1) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság által kiírt pályázaton a meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat - különös tekintettel a Bérló és a jövedelemmel rendelkező együttműködők jövedelemigazolására, valamint a Bérló az eltartottakról és az együttműködőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára - is be kell nyújtania. A nyertes pályázat estében a kezelőnek a benyújtott igazolások tartalmát minden esetben, a szerződés aláírását megelőzően ellenőriznie kell.

(4) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról a kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a kezelő vezetője köteles lezárni.

(5) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat - a mindenkor megüresedő lakásállomány függvényében - évente legalább egyszer a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság által meghatározott időpontban kell kiírni és az arról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdető tábláin ki kell függeszteni.

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

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

- a) azt, hogy mely típusú bérbeadásra kerül sor,
- b) pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- c) eredmény közzétételének módját és időpontját,
- d) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

(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 kezelő dolgozza ki.

(4) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről kezelő javaslatot készít a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(5) Pontegyenlőség esetén a Szociális, Lakás- és Egészségügyi 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) A nyertes visszalépése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(8) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó feltételek további fennállását a kezelő felhívására igazolja és tudomásul veszi, hogy amennyiben szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik vagy megváltozik, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérló egyidejű értesítése mellett módosítani jogosult.

(9) A pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell arra vonatkozólag, hogy ha a szerződés megszűnéskor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 26. § (3) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

(10) Azt a pályázatot, amely a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

Versenyárgyalás

10. § (1) A rendelkezésre álló lakások függvényében a polgármester dönti el, hogy mely lakások piaci, illetve költségelven történő bérbeadására írható ki versenyárgyalás.

(2) A versenyárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a versenyárgyalási felhívás szerint – a 12 havi lakbérnek megfelelő összegű, 11. § (2) bekezdésében hivatkozott bánatpénz megfizetésén felül – a legmagasabb összeget fizeti meg előre.

(3) Nem kell alkalmazni a versenyárgyalás szabályait, ha a piaci alapon történő bérbeadásra a 19. § (5) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor.

Versenyárgyalási eljárás

11. § (1) A versenyárgyalási felhívás, valamint a szükséges nyomtatványok tartalmát a kezelő javaslata alapján a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozza meg.

(2) A piaci alapú, illetve költségelven történő bérletre kiírt versenyárgyaláson bárki részt vehet, aki a mindenkori lakbér tizenkétszeres összegének megfelelő összeget bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a kezelő számlájára, vagy házi pénztárába befizeti. A versenyárgyalást elnyert személy által befizetett bánatpénz teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenyárgyaláson nem nyert személyek részére a kezelő a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.

(3)⁶ A nyertes visszalépése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett bánatpénz 1 havi lakbérnek megfelelő összegét elveszti, az a bérbeadót illeti meg.

(4) A versenyárgyalás kiírásakor a versenyárgyalási felhívást az Önkormányzat helyi lapjában (Csepel újság), valamint legalább 15 napra az Önkormányzat, valamint a kezelő hirdetőtábláján ki kell függeszteni, honlapján közzétenni. A versenyárgyalásra történő jelentkezés és az elbírálás határidejét a versenyárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell.

(5) A versenyárgyalás tárgyát képező bérlakás helyszíni megtekintését – amennyiben a bérbeadandó lakás még nem épült meg, annak alaprajzi elrendezésének megtekintését – a kezelőnek biztosítani kell.

(6) A versenyárgyalási felhívásra 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 nevéen, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le. A versenyárgyalási felhívás, valamint a benyújtandó ajánlat elkészítéséhez szükséges a nyomtatványok a kezelő ügyfélszolgálatán szerezhetők be.

(7) A piaci alapú bérletre vonatkozó ajánlatokat a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság és a kezelő ügyvezető igazgatója, vagy az általa meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követően haladéktalanul, de legkésőbb az azt követő munkanapon kell elvégezni, és a benyújtott ajánlatokat lehetőség szerint azonnal el kell bírálni.

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

⁶ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(9)⁷ Költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázó és a vele együttműködők együttesen havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát, és az együttműködők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését igazolja.

12. § (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság elnöke és a kezelő szervezet képviselője írja alá.

(2)⁸ Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv, valamint a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság vonatkozó határozata alapján a bérbeadó a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően köti meg.

(3) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén a polgármester dönt a további hasznosítás módjáról.

(4) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes viszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre. A rangsorban következő helyezettel csak azt követően köthető bérleti szerződés, ha a korábban részére visszautalt bánatpénzt teljes egészében, egyösszegben ismételtén befizeti a Kezelőhöz.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

13. § (1) Bérlőkijelölési jog

a) jogszabályon,

b) a Kt. döntésén alapulhat.

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

(3) A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog kizárólag a piaci bérű bérlakásokra vonatkozóan biztosítható abban az esetben, ha a szervvel a Kt. önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el.

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

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

14. § (1) A bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt ha a lakást ismételtén bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat a kezelő felhívja arra, hogy 30 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy más megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlőkijelölési jog a szervet a Kt. döntése alapján illeti meg és bérlőkijelölési jogával a felhívás átvételét követően 30 napon belül nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

⁷ Módosította a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 2. §-a. Hatályos 2009. február 1. napjától.

⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(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)⁹ A bérbeadó a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha a kijelölt személy

a) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a kezelőnek bemutatja,

b) becsatolja a munkaviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közokirati, közjegyző előtt tett nyilatkozat formájában tett befogadó nyilatkozatot,

c) vállalja a bérleti díj megfizetését, valamint azt, hogy fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a kezelőnek benyújtja,

d) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

(4)¹⁰ A Ltv. 87. § (1) bekezdésében meghatározott szervek valamely lakásra meglévő szolgálati jelleg törlésére vonatkozó értesítése alapján a kezelő igazolást állít ki. Az igazolás kiadása után a bérbeadó a bérleti szerződést módosítja.

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

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

15. § Ha a 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.

16. § (1)¹¹ A Ltv. 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy más elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a bérbeadó teljesíti.

(2) A másik lakás bérbeadásának kötelezettsége, illetve az egy felajánlott lakás bérbérvételének 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 méltányolható 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.

17. § (1) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor a 16. § szabályait kell alkalmazni.

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

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

18. § (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.

⁹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (8) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹⁰ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (9) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹¹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

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)¹² Másik, illetve a bérbeadó döntése alapján ugyanazon 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 rendelet hatályba lépése után a bérbeadó 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 életvitelszerűen a lakásban lakott,

- a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig életvitelszerűen 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) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakás bérlője, bejelentett családtagja, illetve a lakás jogcím nélküli használója részére másik lakás bérbeadására kötelezettségvállaló nyilatkozat nem adható ki.

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában foglaltak vizsgálatára a kezelő, igazolására a jogcím nélküli lakáshasználó köteles.

(5)¹³ Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak a (2) bekezdés b) pontjában foglaltak fenn nem állása esetén is bérleti ajánlatot kell tenni a jogcím nélküli használat tudomására jutásától számított 30 napon belül. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználat tényét a lakáshasználó annak felmerülését követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül nem jelenti be a kezelőhöz, ezért a bérbeadás felajánlása a lakáshasználó hibájából marad el, úgy a jogcím nélküli lakáshasználó köteles a lakást haladéktalanul kiüríteni, elhagyni és üresen a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(6) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak bérlakás akkor adható bérbe, ha e rendelet foglaltak teljesítését, a korábbi bérlővel kötött bérleti szerződéssel azonos tartalmú bérleti szerződés megkötését vállalja, a 11. § (9) bekezdésében meghatározottak szerinti fizetőképességét igazolni tudja.

19. § (1) Nem lehet másik lakás bérbeadására ajánlatot tenni a 18. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban, illetve szociális bérlet esetén abban az esetben, ha a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak – kiskorú esetében szülőjének – bármilyen jogcímen lakása, vagy legalább ½-ed hányadban lakástulajdona, illetve haszonélvezete van.

(2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi – másik lakás bérbevételére nem jogosult – személy lakásba történő állandó jellegű befogadását. Az érintettek esetében a befogadási hozzájárulást a bérbeadási igazolás pótolja.

(3) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbeadni.

¹² Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (10) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹³ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (11) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(4) Másik lakásként a 7. § (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.

(5) Ha az a lakás, amelyben az (1) bekezdésben meghatározott személy lakik, a (4) bekezdés alapján megállapítható lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére a (2), (3) 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.

(6) 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.

(7) A jogcím nélküli lakáshasználó lakásban hátrahagyott ingóságait a kezelő a jogcím nélküli lakáshasználó költségére és veszélyére a lakásból elszállíttatja és 30 napi őrzés után értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisíti.

20 § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadás elmaradása esetén a jogcím nélküli lakáshasználat 31. napjától kezdődően e rendelet 64. §-a szerinti összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

21. § (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 lakásét.

(4)¹⁴ A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható alacsonyabb szobaszámú lakás.

(5)¹⁵ Nem alkalmazhatók e rendelkezések, ha a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van – kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a 40. § (1) bekezdése szerinti hátralékkezelési szolgáltatások valamelyikében teljes hatállyal részt vesz -, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – ha nem vállalja a 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.

¹⁴ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 2. § (1) bek. Hatályos 2009. december 1. napjától.

¹⁵ Módosította a 41/2007. (XI.24.) Kt. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2009. december 1.. napjától.

(8)¹⁶ Szociális helyzete alapján 2 vagy annál több szobás komfortos, vagy összkomfortos bérlakást fenntartani képtelen bérlő részére felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, feltéve, hogy a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő. Ekkor a bérlőt – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbözete 50%-ának a lakbér és/vagy közüzemi díjtarozással és a leadott lakás helyreállítása összegével csökkentett maradék része illeti.

(9)¹⁷ Amennyiben

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

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 bérbeadótól, hogy részére a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú, de az általa béreltnél nagyobb alapterületű, komfortfokozatú illetve magasabb szobaszámú lakást ajánljon fel. A bérlőnek igazolnia kell, hogy az újonnan bérbeveendő lakás fenntartásához megfelelő összegű – legalább a mindenkori lakbér 300 %-ánál magasabb összegű – egy főre eső jövedelemmel rendelkezik.

(10) E §-ban foglalt esetekben a bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás lakbérének megfizetését.

22. § (1)¹⁸ Amennyiben a bérlő saját elhatározásából kisebb alapterületű és szobaszámú, illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakást kívánna bérbevenni, írásban kérheti a bérbeadótól, hogy részére a méltányolható lakásigény minimális mértékénél nagyobb, de a jelenleg béreltnél kisebb szobaszámú és alapterületű lakást ajánljon fel, amennyiben a bérlő által bérelt bérlakás vonatkozásában közüzemi díj, és lakbérhátralék nem áll fenn, illetve a hátralék teljes összege a (2) bekezdés alapján meghatározott összeget nem haladja meg. Az erre vonatkozó kérelmet a bérlőnek a kezelőnél kell benyújtania.

(2)¹⁹ Az (1) bekezdésben meghatározott esetben bérbeadó – a kezelő útján - a bérlő által legalább 15 éve, határozatlan idejű szerződés alapján bérelt lakás és a felajánlott – és a bérlő által elfogadott – lakás forgalmi értéke különbözeteinek 50%-át köteles a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, illetve az új bérleti szerződés megkötésével egyező időpontban megfizetni.

(3) Amennyiben a bérlőnek az általa bérelt ingatlanon lakbér, vagy közüzemi díjhátraléka áll fenn, úgy a (2) bekezdés alapján meghatározott összeget a hátralék teljes összegével (tőke, valamint a mindenkori Ptk. szerinti késedelmi kamat) csökkentett összegben kell kifizetni a bérlő részére.

(4)²⁰ Amennyiben a bérlő lakbér- és közüzemi díjhátraléka a (2) bekezdés alapján kiszámított összeget meghaladja, másik lakás felajánlására a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján kerülhet sor. A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság másik lakás felajánlására akkor tesz javaslatot, ha

a) a lakbér- és közüzemi díjhátralék (2) bekezdés alapján meghatározott összeggel csökkentett összegének megfizetésére a bérlő igazolt jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján lehetőséget lát,

b) a bérlő vállalja, hogy a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt rendeltében meghatározott adósságkezelési szolgáltatásban, illetőleg otthonmegőrző szolgáltatásban részt vesz, vagy

¹⁶ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 2. § (3) bek. Hatályos 2009. december 1. napjától.

¹⁷ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (12) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹⁹ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 3. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

²⁰ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (13) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

c) a bérlő közjegyző előtt tett nyilatkozat formájában nyilatkozik a tartozás fennmaradó összegének fennállásáról, valamint arról, hogy a fennmaradó tartozását maximum 12 havi egyenlő részletben rendezi.

(5) E §-ban szabályozott esetben az érintett lakások forgalmi értékbecslésének szakértői díja, illetve az eljáró közjegyző díja a kérelmező bérlőt terheli.

22/A. §²¹ (1) A 21. § (9) bekezdése és a 22. § (1)-(2) bekezdése alapján benyújtott igényekről a Kezelő – az igénylő nevének, az együttlakó ill. együtt költöző személyek nevének, a bérbevenni kívánt lakás alapterületének, típusának, komfortfokozatának, szobaszámának feltüntetésével – nyilvántartást vezet.

(2)²² Azon szociális bérlakás bérlőinek, akik erre vonatkozó igényüket írásban a Kezelő útján a bérbeadónak bejelentették, a megüresedett szociális bérlakás bérbeadására a pályázati eljárás lefolytatását megelőzően – figyelemmel arra, hogy a felajánlott bérlakás alapterülete a méltányolható lakásigény minimális mértékénél nem lehet kisebb – a bérbeadónak bérbeadási ajánlatot kell tennie.

(3) A II. Rákóczi F. u. 93-95. és 97-105. szám alatti bérlakások bérlői által bejelentett igényeket külön kell nyilvántartani. Részükre csak e két háztömbben megüresedő bérlakás bérbeadására tehető bérbeadási ajánlat.

(4) A megüresedett, illetve üresen megvásárolt bérbeadandó lakás bérbevételére annak a bérlőnek kell ajánlatot adni, aki az adott paraméterekkel rendelkező lakásra legkorábban nyújtotta be igényét. Kivételt képez e kötelezettség alól az a lakás, melyet az önkormányzat meghatározott feladat ellátása érdekében vásárolt. Amennyiben ez a bérlő a felajánlott lakást nem fogadja el, úgy igényét törölni kell a nyilvántartásból és a lakás bérbevételére vonatkozó ajánlatot a soronkövetkező igénybejelentő részére kell megküldeni.

22/B. §²³ (1) A bérbeadási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadandó bérlakás pontos címét, típusát, szobáinak számát, alapterületét,
- b) a lakbér összegét,
- c) a bérleti szerződés tervezetét,
- d) a bérleti szerződés megkötésének és a jelenlegi bérlemény átadásának tervezett időpontját,
- e) a 22/A. § (3) bekezdésében meghatározott épületekben található bérlakások vonatkozásában az érbeveendő bérlakás óvadékának összegét és – amennyiben a korábbi bérlakás bérleti szerződése szerint óvadékot nem, vagy kisebb összegben kellett nyújtania a bérlőnek – annak megfizetésének módját és határidejét.

(2) A felajánlott, megüresedett bérlakásra kötendő bérleti szerződés új bérleti szerződésnek minősül, az abban foglalt feltételek eltérhetnek a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti szerződésben meghatározott feltételektől.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

23. § (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 használóját kell elhelyezni.

²¹ Beiktatta a 18/2006. (VI.13.) Kt. számú rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2006. június 13. napjától

²² Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (14) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

²³ Beiktatta a 18/2006. (VI.13.) Kt.s zámú rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2006. június 13. napjától

III. Fejezet

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŪNÉSE, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

24. § (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

25. § (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.

26. § (1) Szociális bérlet létesítése esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a 20. § (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve – legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

(2) Szociális bérlet esetén az előbérleti jog feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető.

(3) 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, ismételt bérbeadásra alkalmas állapotba helyreállítani és az önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

27. § (1) Költségelven, illetve piaci bérletként bérbeadott, az Önkormányzat tulajdonába 2001. január 01. napját követően új építésű lakásként került, támogatásból finanszírozott építésű bérlakások maximum a használatbavételi engedély kiadását követő 20 évre lehet bérbeadni, ez idő alatt a bérlakás nem idegeníthető el. E rendelkezést a Kt. feltétel bekövetkezésig történő bérbeadásra vonatkozó döntése esetén is alkalmazni kell.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben 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) Az (1) bekezdésben meghatározott bérlakásokon kívüli, költségelven, vagy piaci alapon bérbeadott bérlakásokat 5 évre kell bérbeadni annak a személynek, aki a bérleti jogot versenytárgyalás során nyerte el. A határozott idő leteltét követően a lakást versenytárgyalási eljárás szabályai szerinti versenytárgyalással kell meghirdetni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban foglalt számú havi lakbér összegének megfizetését vállalja.

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

29. § A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

a) a 16. § (1) bekezdése,

- b) a 17. § (1) bekezdése,
- c) a 17. § (2) bekezdése, valamint a 18. § (1) bekezdés b) pontja esetében, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt,
- c) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlőjének véglegesen ajánlanak bérbevételre az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú lakást és a megszűnő bérleti joga határozatlan időre szól.

Óvadék

30. § (1) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a lakás havi bérleti díja tizenkétszeresének megfelelő összeg.

(2)²⁴ Az óvadékból a bérbeadó azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a bérlakás visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(3) Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

(5)²⁵ Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére vonatkozó igényét a bérbeadó a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

(6) A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelő összegre a kezelő felszólítását követő 30 naptári napon belül kiegészíteni.

(7) A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlője a részére azonnali elhelyezésként biztosított lakásért óvadékot nem fizet.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

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

32. § (1)²⁶ A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának kalkulált költségeit,
- b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, valamint
- d) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, illetve
- e) azt az időpontot, ameddig a bérlő a felmerült költségei ellenében a lakbér megfizetése alól mentesül.

(2)²⁷ Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyreállítás során elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követő 60 napon belül a bérbeadónak – a kezelő útján – egyösszegben kell a bérlő részére visszatérítenie.

²⁴ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

²⁵ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (15) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

²⁶ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (16) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

²⁷ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2007. február 20. napjától.

(3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges, igazolt többletkiadásainak a megtérítésére tarthat igényt.

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

(5)²⁸ 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 bérbeadó a szerződést – az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján – felmondja.

33. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezésének karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13. §-ában foglaltak az irányadók.

(2)²⁹ Ha az (1) bekezdésben hivatkozott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését, illetőleg a költségek megtérítését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti, és a kezelő által elvégzett munkák ellenértékét köteles a bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(3)³⁰ Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a kezelő elvégeztette – e rendelet 30. §-a szerint befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető. Erről a bérlőt írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

34. § (1)³¹ A bérbeadó 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) a vonatkozó műszaki terveket,
- d) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3)³² A bérbeadó megtagadja a hozzájárulást, ha

- a) a tervezett munkák a vonatkozó szakhatósági állásfoglalásokkal, építésügyi és egyéb jogszabályokkal ellentétesek,
- b) a munka elvégzése az ésszerűség követelményeivel ellentétes,
- c) az eredeti állapot helyreállítása lehetetlenné válik.

(4)³³ A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(5)³⁴ A bérbeadó a kezelő útján a (4) 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.

(6)³⁵ A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakítása, korszerűsítése költségeinek 25%-át a kezelő a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

(7) E § szerinti hozzájárulás az önkormányzat tulajdonába 2001. január 01. napját követően újonnan épültként került bérlakások esetében nem adható.

²⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

²⁹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (17) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁰ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (18) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³¹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³² Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³³ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁴ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (19) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁵ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (20) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

35. §³⁶ 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 bérbeadó viseli.

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

(2) A bérbeadó a kezelő útján naptári évenként egyszer köteles és jogosult bérleményellenőrzést végezni, mely során köteles ellenőrizni e rendeletben és a bérleti szerződésben foglaltak betartását.

37. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A bérlő e kötelezettségének a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles eleget tenni, mely időszakra lakáshasználati díjat és a felmerülő közüzemi költségeket köteles megfizetni Bérbeadó részére.

(2)³⁷ A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha

a)³⁸ a bérlő vállalja, hogy részére a 42. § alapján megállapítható pénzbeli térítési díj összegét meghaladó költségeket legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a bérbeadó részére egyösszegben megtérít,

b) a bérlő által e rendelet 30. §-a alapján nyújtott óvadék összege a lakás helyreállítására elengedő.

(4)³⁹ E § szerinti megállapodás hiányában, illetve amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségének az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a helyreállítási költség megtérítése iránt köteles pert indítani. A vonatkozó keresetlevelet a kezelő készíti elő, azt a polgármester írja alá.

38. § (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő köteles a bérlakás birtokbaadásának időpontjáig intézkedni a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

(2)⁴⁰ Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén

a) a bérbeadó a lakásban ténylegesen bentlakó, jogcím nélküli személyekkel szemben kezdeményezi a rendelet 18. § (2) és (5) bekezdéseiben meghatározott intézkedéseket,

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

A felmondás szabályai

39. §⁴¹ (1) Az Ltv24-26. §§-aiban szabályozott felmondás jogát a bérbeadó gyakorolja.

(2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést rendkívüli hatállyal – az Ltv. 25. §-ában meghatározott módon – felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.

(3) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a bérbeadó nevében a polgármester írja alá.

³⁶ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁷ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (21) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

³⁹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁴⁰ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (22) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁴¹ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 4. §-a. Hatályos 2009.december 1. napjától.

(4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi hátralékát, vagy benyújtja a kezelőhöz a 40. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet.

(5) Amennyiben a bérlő a 40. § -ban meghatározott adósságkezelési vagy otthonmegőrző programba utóbb nem kerül felvételre, és az erről szóló határozat keltét követő 8 naptári napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el.

Hátralékkezelés⁴²

40. § (1)⁴³ Amennyiben a bérlő vagy a lakáshasználó a lakásbérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérlő által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, a következő lehetőségeket veheti igénybe:

a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. sz. rendeletének II. fejezetében meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban vesz részt, vagy

b) fennálló tartozásának 30%-át egyösszegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékra a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve

c) amennyiben tartozása meghaladja a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletében meghatározott felső értékhatárt, a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül a hivatkozott értékhatár mértékére csökkenti, oly módon, hogy a különbözetet megfizeti, majd a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt.

(2)⁴⁴ Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások megkötésétől számítva a bérbeadó kamatot a hátralékra nem számít fel.

(3)⁴⁵ A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások hatálybanléte alatt, a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi bérleti és közüzemi díjakat határidőben megfizetni és azt a kezelő felszólítására hitelt érdemlően igazolni. Az aktuális havi bérleti és közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a megállapodások azonnali hatályú felmondására.

(4)⁴⁶ A hátralékkezelési megállapodás (3) bekezdésben meghatározott felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 39. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 64. § (1)-(2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

(5)⁴⁷ A lakáshasználó akkor jogosult az (1) bekezdés b) pontjában foglalt részletfizetési lehetőség igénybevételére, amennyiben valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feléjük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.

⁴² Beiktatta a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 5. § (1) bekezdése.

⁴³ Módosította a 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatályos 2007. február 20. napjától.

⁴⁴ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁴⁵ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁴⁶ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁴⁷ B eiktatta a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 5. § (4) bekezdése. Hatályos 2009. december 1. napjától.

41. § (1)⁴⁸ Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kérelemhez mellékelni kell

a) valamennyi közszolgáltató eredeti igazolását a közüzemi díjhátralékról,

b)⁴⁹ a 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság adósságkezelési/otthonmegőrző szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző-szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés a) pontja szerint becsatolt igazolásból megállapítható, hogy a bérlőnek egy vagy több közszolgáltatóval is közüzemi díjhátraléka áll fenn, úgy a bérlő a megállapodásban köteles vállalni, hogy ezen közszolgáltatókkal a megállapodás aláírását követő 30 napon belül megállapodást köt és a megállapodás eredeti példányát a kezelőnek a határidő leteltét követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül bemutatja.

(4) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott határidőt elmulasztja, illetve a közszolgáltatókkal kötött megállapodások eredeti példányát a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be a kezelőnek, úgy a bérleti szerződés felmondására a 39. §-ban meghatározottak az irányadók.

(5)⁵⁰

Határozott idejű lakáshasználati szerződés⁵¹

41/A. §⁵² (1) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékát, kamataival együtt kiegyenlítette – ide értve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

(2) A polgármester egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződést köt azzal a 18. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakáshasználati díj, illetve közüzemi díj tartozása.

Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről

42. § (1)⁵³ A bérbeadó és a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve 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 bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-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.

⁴⁸ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 6. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁴⁹ Módosította a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. február 1. napjától.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 10. §-a. Hatálytalan 2009. december 1. napjától.

⁵¹ Beiktatta a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 7. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁵² Beiktatta a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 7. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁵³ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 8. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

(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.

(6) Költségelven, illetőleg piaci alapon bérbeadott, a önkormányzat tulajdonába 2001. január 01. napját követően új építésű lakásként került bérlemények esetében az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatók, de a bérlő és a bérbeadó írásban megállapodhatnak egymással a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

(7) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodást a kezelő készíti elő és a bérbeadó képviseletében a polgármester írja alá.

A bérleti szerződés rendkívüli felmondása

43. § (1)⁵⁴ A bérbeadó a bérlakás bérleti szerződését azonnali hatállyal felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a polgármester írja alá.

*Részletfizetési kedvezmény a lakásbérleti szerződés felmondása után*⁵⁵

43/A. §⁵⁶ Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, a bérleti és lakáshasználati díjhátralék és azzal egy tekintet alá eső, a kezelő által számlázott díjhátralékai tekintetében a 40. § (1) bekezdése ba) pontjában foglalt módon részletfizetési lehetőséget vehet igénybe, amennyiben valamennyi további hátralékkal érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.

IV. Fejezet

A LAKBÉR

44. § (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.

⁵⁴ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (23) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁵⁵ Beiktatta a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 6. -a. Hatályos 2009. február 1. napjától.

⁵⁶ Beiktatta a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 6. §-a. Hatályos 2009. február 1. napjától.

(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.

44/A. §⁵⁷ A távfűtéssel ellátott lakás bérlője (használója) a távhődíj bérlő (lakáshasználó) részére történő számlázása iránt ún. együttes kérelemmel fordulhat a távhőszolgáltatóhoz a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében foglaltak szerint. A kérelmet a kezelő útján kell benyújtani a távhőszolgáltatóhoz.

45. § A lakbért a lakás bérlője minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni a kezelő bankszámlájára történő átutalással, illetve postautalványon.

45/A. §⁵⁸ A szociális bérletként bérbeadott lakások bérlői részére nyújtandó önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a szociális ellátások rendszeréről szóló helyi önkormányzati rendelet szabályozza.

A szociális és szolgálati lakások lakbérére

46. § (1)⁵⁹ A lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén: 311,- Ft/m²/hó

b) komfortos lakás esetén: 250,- Ft/m²/hó

c) félkomfortos lakás esetén: 112,- Ft/m²/hó

d) komfortnélküli lakás esetén: 87,- Ft/m²/hó

e) szükséglakás esetén: 49,- Ft/m²/hó

(2)⁶⁰ 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

⁵⁷ Beiktatta a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 7. §-a. Hatályos 2009. február 1. napjától.

⁵⁸ Módosította a 13/2009. (III.19.) Kt. sz. rendelet 1.§-a. Hatályos 2009. március 19. napjától.

⁵⁹ Módosította az 1/2008. (I.24.) Kt. számú rendelet 2. §-a.

⁶⁰ Az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint 2007. július 1. napjától hatályát veszttette. Egyidejűleg az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 4.§ (2) bekezdése 2007. július 1. napjától a bekezdések sorszámát módosította.

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.

(3)⁶¹ A lakbér csökkentésének mértéke a csökkentő százalékok összeadása után sem haladhatja meg a 30%-ot.

A költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbére

47. § (1)⁶² A költségelven bérbeadott bérlakások lakbére 789,- Ft/m²/hó.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott időpont elteltét követően a lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér további növeléséről a Kt a polgármester előterjesztése alapján minden év januárjában dönt.

48. § A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének a 47. § alapján meghatározott lakbéren felül 5% nyereséget is tartalmaznia kell.

V. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI

Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai

49. § (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.

⁶¹ Az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint 2007. július 1. napjától a bekezdés sorszáma (3) bekezdésre változik.

⁶² Módosította a 13/2009. (III.19.) Kt. sz. rendelet 2. §-a. Hatályos 2009. március 19. napjától.

(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)⁶³ A lakásbérleti szerződés megkötésére a bérbeadó köteles

a) a vagyonkezelő szervezet szolgálati lakása esetében, valamint önkormányzati intézményben lévő szolgálati lakás esetében a munkaszerződés megkötése után,

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

(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

50. § (1) Nyugdíjasházi lakást a rendelet 4. § (2) bekezdés 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)⁶⁴ a bérbe adandó nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 100%-át, azaz a pénzbeli térítést a bérbeadónak - elhelyezés biztosítása esetén - egyösszegben, legkésőbb az elhelyezése napjáig megfizeti.

(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 bérbe 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 különbszetét 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.

⁶³ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (24) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁶⁴ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(6) A nyugdíjasházi lakásba történő elhelyezés iránti kérelmet az erre vonatkozó – kezelőnél beszerezhető – formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelmeket a kezelő nyilvántartásba veszi és az elhelyezés biztosításának lehetősége esetén a bérbeadásról intézkedik.

(7)⁶⁵ A nyugdíjasházi lakás bérleti szerződését határozott vagy határozatlan időre szólóan, illetve feltétel bekövetkezéséig kell megkötöni, a szerződés megkötésére a bérbeadó jogosult és köteles.

(8) 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 42. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

b) a bérlő részéről történő egyoldalú felmondással megszüntethető, mely esetben a bérlő a rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(9) 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 42. §-ában meghatározott mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

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

(11) A nyugdíjasházi lakásba a bérlőn és házastársán kívül más személy bejelentéséhez hozzájárulás nem adható.

(12) 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.

Hagyatékkal terhelt lakás

51. § (1) 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 hagyatékat átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a kezelő a hagyatékat értékesíti.

(2) A hagyatékkal terhelt lakásra vonatkozó lakáshasználati díjat az örökös mindaddig köteles fizetni, amíg a hagyatékat a lakásban van.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

52. § (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.

⁶⁵ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (25) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(2)⁶⁶ Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén, valamint más visszamaradt személyek esetében a bérbeadó kezdeményezi a rendelet 18. § (2) és (5) bekezdéseiben meghatározott intézkedéseket.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

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

(2)⁶⁷ A lakás egy részét nem lakás céljára használni a bérbeadó hozzájárulása 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)⁶⁸ A lakbért ebben az esetben a 44. § (6) bekezdése szerint kell megállapítani és a bérleti szerződést a bérbeadónak ennek megfelelően módosítani kell.

(4) E § a költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott, az önkormányzat tulajdonába 2001. január 01. napját követően újonnan épült lakásként került bérlakások esetében nem alkalmazható.

54. § (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

55. § (1)⁶⁹ A bérbeadó 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 gyermekének gyermeke, ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte,

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

d) a vele ténylegesen együtt nem lakó Gyermekek- és Ifjúság Védő Intézetben tartózkodó gyermeke (gyermek) törvényes képviselőjének

közös írásbeli kérelme alapján.

(3)⁷⁰ A szerződés módosításához szükséges igazolást a kezelő készíti elő és a bérbeadó adja ki.

⁶⁶ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (26) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁶⁷ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (27) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁶⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁶⁹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷⁰ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (3) bekezdése. Hatályos 2007. február 20. napjától.

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

(5)⁷¹ A bérbeadó nem adhatja ki az igazolást, ha az (1), (2) bekezdésben említett hozzátartozónak beköltözhető lakástulajdona, illetve haszonélvezete van.

(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

56. § (1)⁷² A bérbeadó 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 58 § (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 18. § (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 – közjegyző előtt tett okirati formában tett – nyilatkozatát (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.

Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

57. § (1)⁷³ A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön. A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén megtagadhatja. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

(2)⁷⁴ Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 56. § (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a bérbeadó.

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

(4)⁷⁵

⁷¹ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷² Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷³ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (28) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷⁴ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(5) E §-ban foglaltak költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott, az önkormányzat tulajdonába 2001. január 01. napját követően újonnan épültként került bérlakások esetében nem alkalmazhatók.

Albérletbeadás

58. § (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, illetve a költségelven vagy piaci alapon bérbeadott lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(3)⁷⁶ Albérletbe adáshoz a bérbeadó 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, lakbértámogatásról lemond,
- az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m²-es lakószobarással jut, továbbá
- a bérlő vállalja a 44. § (6) bekezdés szerinti emelt lakbér fizetését.

A hozzájárulás a lakásba történő ideiglenes befogadást, valamint tartózkodási hely létesítéséhez történő hozzájárulást 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)⁷⁷ A bérbeadó 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

59. §⁷⁸ Lakáscseréhez történő hozzájárulás megadása során a bérbeadó az Ltv. 29-30. §-a alapján köteles eljárni. VII. Fejezet

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Adatvédelmi szabályok

60. § (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.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (29) bekezdése. Hatálytalan: 2007. február 20. napjától.

⁷⁶ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (30) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷⁷ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷⁸ Módosította az 5/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(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 – törvényben meghatározott eseteket kivéve – nem lehet.

A lakásállományba való vétel és törlés

61. § (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 bérbeadásának időpontját, a határozott idejű bérleti jogviszony várható megszűnésének időpontját,
- 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 albérllet időtartamát,
- h) a bérleményre megállapított, illetve megfizetett lakásépítési hozzájárulás összegét,
- i) a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv adatait, a bérlőkijelölési jogra vonatkozó információkat
- j) 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 a 4/1996. (IV.23.) Kt. számú rendeletben foglaltak szerint helyiségként hasznosítható.

Lakás összevonás

62. § (1) Az Ltv. 91/A. § 6. pontja szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás bérlője, vagy tulajdonosa 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 átalakítással, valamint társasházak esetén az Alapító Okirat módosításával kapcsolatban felmerült költségek a kérelmezőt terhelik.

(4) A polgármester az engedélyt a jogerős használatbavételi engedély bemutatása után adja ki.

(5) A kijelölt bérlőnek a kialakított lakás után kell lakbért fizetnie, korábbi bérleti szerződésének egyidejű módosítása mellett. Amennyiben az összevonás során az eredetileg bérbeadott lakás komfortfokozata megváltozik, úgy magasabb összegű bérleti díj megfizetésének kezdő időpontjára a bérlő és a bérbeadó erre vonatkozó megállapodása az irányadó. A bérleti szerződés módosítása során figyelemmel kell lenni a bérlő lakás összevonás során felmerült, a lakás komfortfokozatának megváltozásával kapcsolatos igazolt költségeire.

(6) A lakás összevonása során a 32. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

Jogtalan lakásfoglalókkal szembeni eljárás

63. § (1) Azt a személyt (személyeket), aki nem a rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglalt el az önkormányzat tulajdonában álló, üres lakást, 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

64. § (1)⁷⁹ Az a személy – kivéve az (5) bekezdésben meghatározott esetet –, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2. hónaptól 6 hónapig a lakásra megállapított lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére, a kezelő számlájára teljesítve.

(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 négyszerese,

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

(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.

(5)⁸⁰ A lakáshasználati díj a mindenkori lakbérrel megegyező összeg, amennyiben

a) a lakáshasználó a R. 42. §-ában meghatározott egy éves határozott idejű lakáshasználati szerződést kötött a bérbeadóval,

b) a lakáshasználó a R. 40. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott részletfizetési megállapodás hatálya alatt áll, illetőleg azt teljesítette és a Bérbeadó felé más tartozása nincs, vagy

a lakáshasználó részt vesz a 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletben meghatározott hátralékkezelési programok bármelyikében és az erről szóló igazolást a kezelőnek benyújtja.

(6)⁸¹ A jogcím nélküli lakáshasználó az (5) bekezdésben felsorolt valamely megállapodás, szerződés megkötéséig az (1)-(2) bekezdésekben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni.

Értelmező rendelkezések

⁷⁹ Módosította a 15/2007. (IV.19.) Kt. számú rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2007. április 17. napjától.

⁸⁰ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 9. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

⁸¹ Módosította a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 9. §-a. Hatályos 2009. december 1. napjától.

65. § E rendelet alkalmazása során

a) **eltartott:** a bérlővel közös háztartásban élő, a Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér nettó összegének 50%-át.

b) **beköltözhető lakás:** a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett ingatlan személyenként 1/2-ed részét elérő vagy meghaladó tulajdonlása.

Módosuló jogszabályok

66. §⁸²

67. §⁸²

68. §⁸²

69. §⁸²

Vegyes és záró rendelkezések

70. § (1) A rendelet 2006. március 31. napján napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budapest-Csepel Önkormányzata többször módosított, az önkormányzat tulajdonában álló egyes lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2004. (III.23.) Kt. számú rendelete, az azt módosító 51/2004. (XII. 14.) Kt., a 2/2005. (I.25.) Kt, a 8/2005. (III.22.) Kt, valamint a 10/2005. (IV.19.) Kt. számú rendeletek, az önkormányzat tulajdonában álló nem szociális bérlakások bérbeadásának és működtetésének feltételeiről szóló 23/2001.(IX.11.) Kt, az azt módosító 33/2001. (XII.18). Kt, a 15/2002. (V.28) Kt, a 6/2003. (II.25.) Kt. és a 15/2003. (V.27.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg – figyelemmel a 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (9) bekezdésében foglaltakra – a nem önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérének legnagyobb mértékéről szóló 10/1995. (III.28.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(3)⁸³

(4)⁸⁴

(5)⁸⁵

71. §⁸⁶ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Tóth Mihály sk.
polgármester

dr. Szeles Gábor sk.
jegyző

⁸² Hatályon kívül helyezte a 41/2009. (XI.24.) Kt. sz. rendelet 10. §-a. Hatálytalan 2009. december 1. napjától.

⁸³ ⁶⁷ ⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2007.(III.26.)Kt. számú rendelet 66. § (2) bekezdésének t) pontja

⁸⁶ Beiktatta a 27/2009. (IX.22.) Kt. sz. rendelet 8. §-a

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.
Csógyár u.	9., 23.
Jókai u.	20.
Kapisztrán J. u.	2-8., 3., 5., 20/A., 21., 25.
Pöltenberg 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.

KÉRELEM

fennálló lakbér és azzal egy tekintet alá eső költségekkel kapcsolatos hátralék kiegyenlítésére vonatkozó megállapodás megkötése iránt

Alulírott

név:

lakcím:

anyja neve:

sz.ig.sz:

bérelti szerződés megkötésének időpontja:

kijelentem, hogy az általam bérelt szám alatti

szociális / nem szociális bérlakást*

terhelő,- Ft összegű lakbérhátralék rendezésére vonatkozóan Budapest-Csepel Önkormányzatával megállapodást kívánok kötni.

Fennálló tartozásomat az alábbiak szerint kívánom rendezni**:

- a) ⁸⁷A lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szhóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet szerinti, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatás, vagy otthonmegőrző szolgáltatás igénylésével (mivel összes adósságom mértéke nem éri el az 1.500.000,- Ft-ot).
- b) Fennálló tartozásom 50%-át 15 napon belül egyösszegben megfizetem, a fennmaradó,- Ft összegű hátralék megfizetésére 12 havi kamatmentes részletfizetési megállapodást kötök.
- c) Tekintettel arra, hogy fennálló tartozásom (lakbérhátralék és azzal egy tekintet alá eső költségek, valamint közüzemi díjhátralék együttesen) a 1.500.000,- Ft-ot meghaladja vállalom, hogy 6 hónapon belül tartozásomat 1.500.000,- Ft összegre csökkentem és a fennmaradó hátralék rendezésére vonatkozóan az adósságkezelési szolgáltatást igénybe veszem, illetve a kezelővel 12 havi részletfizetési megállapodást kötök.

(* A megfelelő aláhúzendó!

** A megfelelő válasz betűjelét kérjük, karikázza be!)

⁸⁷ Módosította a 2/2009. (I.22.) Kt. sz. rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos 2009. február 1. napjától.

A közszolgáltatók eredetben csatolt igazolása alapján kijelentem, hogy***

- a) a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralékom nem áll fenn.
- b) ⁸⁸a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralék áll fenn az alábbiak szerint:

FŐTÁV Zrt.

ELMŰNyrt.

Díjbeszedő Zrt.

Fővárosi Gázművek Zrt.

Fővárosi Vízművek Zrt.

Főváros Csatornázási Művek Zrt.

DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.

Budapest,

.....

Kérelmező bérlő

*** A megfelelő válasz betűjelét kérjük, karikázza be!

⁸⁸ Beiktatta a 2/2009. (I.22.) Kt. számú rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. február 1. napjától.