



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről**

(Egységes szerkezetben a 15/2011. (IV.28.) ö.r., a 43/2011. (XI.24.) ö.r., a 23/2012. (VII.04.) ö.r., az 5/2013. (III.06.) ö.r., a 27/2013. (IX.04.) ö.r., a 29/2013. (X.03.) ö.r., a 36/2013. (XII.04.) ö.r. a 18/2014. (IX.03.) ö.r., a 27/2014. (XII.16.) ö.r., a 13/2015. (IV.01.) ö.r., a 18/2015. (VI.03.) ö.r., a 23/2015. (VII.01.) ö.r., 1/2016. (II.01.) ö.r., 11/2016. (III.02.), 17/2016. (V.31.), 28/2018. (XII.04.), 13/2020. (IX.30.), 15/2021. (XI.04.) önkormányzati rendelettel)

1
2
3

4
5
6

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

(Egységes szerkezetben a 15/2011. (IV.28.) ö.r., a 43/2011. (XI.24.) ö.r., a 23/2012. (VII.04.) ö.r., az 5/2013. (III.6.) ö.r., a 27/2013. (IX.4.) ö.r., a 29/2013. (X.3.) ö.r., a 36/2013. (XII.04.) ö.r. a 18/2014. (IX.3.)ö.r., a 27/2014.(XII.16.) ö.r., a 13/2015. (IV. 1.) ö.r., a 18/2015. (VI.3.)ö.r., a 23/2015. (VII.1.)ö.r. , 1/2016. (II.1.), 11/2016. (III.2.) és az 17/2016. (V.31.), 28/2018. (XII.04.), 13/2020. (IX.30.), 15/2021. (XI.04.) önkormányzati 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 XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra terjed ki.

(2) Az önkormányzat költségvetési szerve használatában vagy kezelésében lévő épületben található, szolgálati lakásnak minősülő lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a Kt. határozza meg.

(3) A Kt. 2 db, legfeljebb 2 szobás összkomfortos önkormányzati tulajdonban álló és a vagyonkezelő szervezet kezelésében lévő lakást szolgálati lakásnak minősíthet, a lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit az 51. § határozza meg. A szolgálati lakásokat e rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

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

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

*A bérbeadási jogokat gyakorló és a bérbeadási kötelezettségeket teljesítő
szervek*

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

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat alapító okiratában rögzített módon az önkormányzat vagyonkezelő szervezete a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.¹ (1212 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) látja el.

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.

(4) A Kezelő a (2) bekezdésben meghatározott előterjesztés előkészítéséhez minden év január 31. napjáig javaslatot tesz a polgármesternek arra, hogy a megüresedett lakásállomány részét képező egyes, más lakásgazdálkodási feladatra nem elkülönített lakások bérleti jogát a Kt. ajánlja fel azon bérlők részére, akik a tárgyévet megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevitelére vonatkozó igényüket, tekintettel arra, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek.

¹ Módosította a 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2012. július 5. napjától.

(5) A Kt. a polgármester (2) bekezdésben meghatározott előterjesztése, a Kezelő javaslata alapján dönt arról is, hogy a megüresedő lakásállományból melyek hasznosíthatók e rendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja szerint ún. „fecskelakásként”.

(6) A Kt. a polgármester (2) bekezdésben meghatározott előterjesztése, a Kezelő javaslata alapján dönt arról, hogy hány db lakást tart fent e rendelet 25. § (2) bekezdés b) pontja szerint ún. „krízislakásként” történő hasznosításra. A krízislakásként történő hasznosításra fenntartott lakásokat a polgármester jelöli ki a kezelő javaslata alapján.

3/A. §² A Képviselő-testület – a polgármester indokolással ellátott előterjesztése és a Szociális, Egészségügyi és Fogyműködési Bizottság³ javaslata alapján – a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől és jogcímeitől minősített többségű döntéssel eltérhet.

(2)⁴ Az (1) bekezdés esetén, amennyiben a Képviselő-testület határozatában másként nem rendelkezik, a bérlő jövedelmétől függetlenül az adott lakásra irányadó legalacsonyabb bérleti díjat fizeti meg.

A bérbeadás jogcímei

4. § (1) A lakásokat:

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

lehet bérbe 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.

(3) Az Önkormányzat által újonnan épülteként szerzett a 4. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő önkormányzati bérlakások bérbeadása kizárólag költségalapon, illetve piaci bérletként történhet.

(4) Szociális bérlakás – ide nem értve a 25. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – pályázat útján adható bérbe.

(5) Költségelvű, illetve piaci bérlet a (2) bekezdés alapján létesíthető, kivéve a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának szervei által gyakorolt bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog esetét.⁵

² Beiktatta a 36/2013. (XII.04.) ö. 1. §-a. Hatályos 2013. december 5. napjától.

³ Módosította a 13/2015. (IV.1.) ö. 2. §. Hatályos 2015. április 2. napjától.

⁴ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 1. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

5. § (1) A Kt. 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.

(2) Lakásbérleti szerződés köthető azzal, aki a 40. §-ban 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.

5/A. § (1) Indokolt esetben, kérelemre a polgármester legfeljebb 6 hónapig terjedő határozott időtartamra dönthet az üresen álló egyes lakások – ideértve az időskorúak bérlakását is – bérbeadásáról azon, Budapest XXI. kerület közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkező magánszemélyek részére, akik átmenetileg lakástulajdonuk használatában akadályozottak.

(2) Az (1) bekezdés tekintetében indokolt esetnek tekinthető, ha

a) a kérelmező magánszemély életében igazoltan olyan változás áll be, amely előre nem volt látható, és amelynek megoldásában az átmeneti elhelyezés segítséget nyújt, vagy

b) a kérelmező által előre látható esemény következik be, azonban a kérelmező személyes állapotára, helyzetére tekintettel önerejéből nem tudja elhelyezését megoldani.

(3) A polgármester az e § alapján hozott döntéséről köteles a képviselő-testületet a döntés meghozatalát követő legközelebbi rendes ülésen tájékoztatni.

Szociális bérlet

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

a) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakás,

b) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, bérleti és közüzemi díjtartozás mentesen a Kezelőnek átadja,

c) akinek az együttköltöző közeli hozzátartozókkal, illetve élettárral egybeszámított egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, egyedül költöző pályázó esetében a háromszorosát, valamint

⁵ Módosította a 13/2015. (IV.1.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. április 2. napjától.

⁶ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁷ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 2. §-a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

d) aki, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók, illetve az élettárs nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja - ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit,

e) aki a rendelkezésre álló adatok alapján képes a bérbeadott lakás bérleti díjának és közüzemi díjainak viselésére, továbbá vállalja annak a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel való felújítását és állagának megőrzését.

(2) Pályázat útján szociális bérlet – az e rendeletben és a pályázatban rögzített feltételeken túl - csak azzal létesíthető, aki

a) a pályázat benyújtására nyitvaálló hatánapig érvényes pályázatot nyújtott be a kezelőnél,

b) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig nagykorúvá vált,

c) az (1) bekezdés b) pontja esetében már meglévő önkormányzati bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,

d) a pályázat benyújtásakor legalább 3 éve életvitelszerűen Budapest XXI. kerület közigazgatási területén található lakásban lakik, illetve tartózkodik és ott bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel is rendelkezik, melyet lakcímkártyával, vagy okmányiroda által kiállított hatósági igazolással igazol,

e) vállalja, hogy ő és a vele együttköltöző közeli hozzátartozója, élettársa szerződéskötés esetén a bérlakást ideiglenes tartózkodási helyként bejelenti a bérleti jogviszony fennálltának teljes időtartamára,

f) vállalja, hogy a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változást haladéktalanul bejelenti a Kezelő felé,

g) vállalja, hogy a Kezelő felhívására igazolja a jogosultsági feltételek fennállását,

h) illetve a vele együttköltöző személy a pályázat benyújtásakor az önkormányzat irányába lejárt adótartozással nem rendelkezik, továbbá a kezelő irányába, továbbá krízislakás esetén a közműszolgáltató felé lejárt tartozást nem halmozott fel.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó

a) bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását, továbbá ilyen feltétel esetén a lakásban elvégzendő munkák határidejének betartására, valamint a költségek megelőlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást,

b) a pályázó arra vonatkozó kötelezettségvállalását, miszerint a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően bemutatja a megelőző adóévre kiadott NAV jövedelemigazolást.

c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó vagyoni és jövedelmi feltételek további fennállását a kezelő felhívására a kézhezvételtől számított 15 napon belül hitelt érdemlően igazolja, valamint a jogosultság megszűnését, valamint az egy főre jutó nettó jövedelmének megváltozását a Kezelőnek haladéktalanul bejelenti, továbbá arról, hogy a rendelet 48. § (2a) bekezdésében foglaltakat elfogadja,

d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 25. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja, illetve az esetlegesen fennálló hátralékát rendezzi.

6/A. §⁸ (1) A lakáspályázaton nem vehet részt az, illetve a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni akkor, ha a pályázó

a) nem felel meg a 6. § (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak, valamint a pályázati felhívásban meghatározott egyéb feltételeknek,

b) a pályázati felhívás megjelenését megelőző 5 (öt) éven belül önkényesen, vagy jogszabályt sértő módon költözött be a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata illetékességi területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásba,

c) pályázatát nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, nem a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül adta be, vagy nem teszi lehetővé a pályázatban benyújtott adatok ellenőrzését,

d) a szükséges melléleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat a 9. § (5) bekezdésben nyitvaálló hiánypótlás határideje alatt sem pótolja,

e) a pályázóval együttköltöző személy is pályázatot nyújt be,

f) a pályázó a megpályázott lakás esetében az 1. számú mellékletben meghatározott legnagyobb beköltözhető létszámnál nagyobb létszámot adott meg,

g) a pályázati felhívásban megjelölnél több lakásra nyújtotta be pályázatát,

h) a pályázó vagy a vele együttköltöző valamely nagykorú személy büntetett előéletű.

(2) A 6. § (1) bekezdés alkalmazásában

a) az élettársi kapcsolat alapján együttköltöző esetén az élettársi kapcsolatot a kerületi okmányirodánál beszerezhető hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni. Külön lakcímen élők esetében közjegyző előtt tett élettársi nyilatkozattal tehető meg az érvényes jognyilatkozat, melyet csatolni kell,

b) a 6. § (1) bekezdés a), b) pontja tekintetében az érintett aláírt nyilatkozatot tesz,

c) az egy főre jutó nettó jövedelemet a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott, e rendelet szerinti formanyomtatványon kiállított jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy más megfelelő módon kell igazolni,

d) a 6. § (1) bekezdés d) pontja tekintetében az érintett a pályázati kiírás mellékletét képező vagyonnyilatkozat kitöltésével nyilatkozik

⁸ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 2. §-a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

amellett, hogy vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságának ellenőrzését és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését, mind a pályázati eljárás során, mind a szerződéskötést követően. A személyes adatok kezelése tekintetében az együttműködőknek is nyilatkozniuk kell.

(3) Az (1) bekezdés h) pontja szerinti feltételt a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

7. §⁹ (1) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a kezelő dolgozza ki és a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság fogadja el a pályázat kiírásával egyidejűleg. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság a pontrendszer elfogadásával egyidejűleg dönt arról is, hogy pontegyenlőség esetén mely részszerpontra kapott pontszám alapján dönt a pályázatok sorrendjéről.

(2) Pontegyenlőség esetén a pályázatok sorrendjének meghatározásakor az az irányadó, hogy melyik pályázat kapott – a (1) bekezdés alapján meghatározott sorrendben – az adott részszerpontra magasabb részpontszámot.

(3) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről a kezelő javaslatot készít a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(4) A 8. § (2) bekezdésének alkalmazása esetén a lakás helyreállítási munkák e rendeletben foglaltak szerinti, határidőben való, kezelő által elismert és elfogadott elvégzését követően a kezelő a pályázóval maximum 4 éves lakásbérleti szerződést köt.

(5) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. sz. melléklet szerinti méltányolható lakásigény lakószobák száma szerint meghatározott mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

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

Pályázat útján történő bérbeadás

8. §¹⁰ (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – az e rendeletben meghatározott kereteken belül – a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság hatáskörébe tartozik. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság által kiírt pályázaton az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) Szociális bérlet esetében a rendelet 30. §-át és 31. § (1) bekezdését azzal kell alkalmazni, hogy a rendeltetésszerű alkalmassá tételt a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság is előírhatja határozatában. Ebben az esetben az a)-f) pont szerinti adatokat a pályázati kiírásnak is tartalmaznia kell.

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

⁹ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 2. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

¹⁰ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 2. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

(4) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a mindenkor megüresedő lakásállomány függvényében kell kiírni. A pályázati kiírásról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdetőtábláin ki kell függeszteni. A pályázó a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján a pályázati kiírásban meghatározott számú lakásra pályázhat, megjelölve a bérelni kívánt lakások sorrendjét.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy milyen jellegű bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a megtekintés időpontját,
- c) a lakásra megállapított bérleti díj e rendelet szerinti meghatározását,
- d) szociális bérlakás esetén az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerinti szükséges felújítási munkákat és a 31. § a)-f) pontjában foglaltakat lakásonként,
- e) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- f) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- g) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

9. §¹¹ (1) 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.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a kezelőnél szerezhető be a pályázati kiírásban meghatározott összeg ellenében. A korábbi pályázatra benyújtott pályázati nyomtatvány a később kiírássra kerülő pályázaton nem vehető figyelembe.

(3)¹² A pályázónak az e rendeletben és a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat is be kell nyújtania.

(4) A pályázatban szereplő adatok valóságtartalmának ellenőrzésére szolgál különösen a közhiteles hatósági nyilvántartás, az önkormányzat, illetve annak intézményei, gazdasági társaságai által kezelt adatok, valamint a környezetanulmány.

(5)¹³ A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal – legfeljebb 30 napos határidő tűzésével - írásban felszólítja. A pályázatot érvényessé nyilvánítani kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

(6) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdetőtáblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti. A pályázatok elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

¹¹ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 2. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

¹² Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

¹³ Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

(7) A nyertes pályázat estében a Kezelőnek a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát minden esetben, a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság részére történő javaslatkészítést megelőzően ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltakat a Kezelő megalapozatlannak tartja, arról írásban értesíti a pályázót, aki a megadott, minimum 5 napos határidőn belül a felhívásban foglaltakra nyilatkozhat. Ha a pályázó nem nyilatkozik, vagy a nyilatkozatban foglaltak nem alkalmasak a megalapozatlanság kimentésére, úgy a rangsorban, vagy a sorrendben kisorsolt következő pályázó lép előre

(8)

(9)

(10)

(11)

Versenyárgyalás

10. § (1) A rendelkezésre álló lakások, valamint a Kt. 3. § (2) bekezdésben meghatározott döntése függvényében a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság dönti el, hogy mely lakások piaci, illetve költségelven történő bérbeadására írható ki versenyárgyalás.

(2)^{14 15 16}A költségelven történő bérbeadás esetén a versenyárgyalás alapján annak kell a lakást bérbeadni,

a) aki a versenyárgyalási felhívás szerint a legtöbb havi lakbért ajánlotta meg – ami nem lehet kevesebb 6 hónapnál - és

b) a 11. § (2) bekezdésében hivatkozott regisztrációs díjat megfizette, illetve

c) vállalja, hogy a szerződés megkötését megelőzően az a) pont szerint megajánlott havi lakbérnek megfelelő összeget megfizeti a regisztrációs díj összegével csökkentve és

d) vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését a 49. § (2) bekezdés alapján.

A versenyárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér összegét.

(3)^{17 18}A piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenyárgyalás alapján annak kell a lakást bérbeadni, aki a versenyárgyalási felhívás szerint

a) a legmagasabb összegű havi lakbért ajánlja meg az 50. § rendelkezésére figyelemmel és

b) a 11. § (2) bekezdésében hivatkozott regisztrációs díjat megfizette és

c) vállalja, hogy a szerződés megkötését megelőzően a 6 havi lakbérnek megfelelő összeget megfizeti a regisztrációs díj összegével csökkentve

d) vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését az 50. § alapján, amennyiben az a feltétel teljesüléséhez szükséges.

¹⁴ Módosította a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

¹⁵ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2016. március 3. napjától.

¹⁶ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

¹⁷ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. március 3. napjától.

¹⁸ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér legkisebb összegét. A pályázati lapon megajánlható lakbér összege a minimum lakbér összege vagy annak 10 Forinttal, illetve a 10 Forint többszörösével megemelt összege lehet.

(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.¹⁹ Amennyiben az ajánlat összege nem felel meg a (3) bekezdésben leírtaknak, akkor a megajánlott összeget úgy kell tekinteni, mintha a pályázó az ahhoz legközelebb eső (3) bekezdés szabályainak megfelelő összeget ajánlotta volna meg lefelé kerekítve.

Versenytárgyalási eljárás

11. § (1) A versenytárgyalást a Szociális, Egészségügyi és Fogynatékosügyi Bizottság írja ki, a versenytárgyalási felhívás, valamint a szükséges nyomtatványok tartalmát a kezelő javaslata alapján a Szociális, Egészségügyi és Fogynatékosügyi Bizottság határozza meg.

(2)²⁰ ²¹ ²² ²³ A piaci alapú, illetve költségelven történő bérletre kiírt versenytárgyaláson bárki részt vehet, aki a verseny kiírásában meghatározott regisztrációs díjat az ajánlat benyújtását megelőzően a pályázati kiírás szerint a Kezelő számlájára megfizette és megfelel a 10. § előírásainak. A versenytárgyaláson nyertes személy által befizetett regisztrációs díj teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenytárgyaláson nem nyert személyek részére a Kezelő a regisztrációs díjat visszafizeti, a pályázó visszafizetés részleteiről szóló nyilatkozatának beérkezését követő 30 napon belül.

(3)²⁴ A nyertes viszalépése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett regisztrációs díjból az általa megajánlott, vagy a kiírásban megállapított 1 havi lakbérnek megfelelő összegét elveszti, az bánatpénz címén a bérbeadót illeti meg.

(4) A versenytárgyalás kiírásakor a versenytárgyalási felhívást legalább 15 napra az Önkormányzat, valamint a kezelő hirdetőtábláján ki kell függeszteni, honlapján közzétenni. A versenytárgyalásra történő jelentkezés és az elbírálás határidejét a versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell.

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

¹⁹ Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 1. § (2) bekezdése. Hatályos. 2018. december 5. napjától.

²⁰ Módosította a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

²¹ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 4. §-a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

²² Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 16. § a) pontja. Hatályos 2016. március 3. napjától.

²³ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

²⁴ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

(6) A versenytárgyalási felhívásra benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímezett, feladót s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámmal átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le. A versenytárgyalási felhívás, valamint a benyújtandó ajánlat elkészítéséhez szükséges a nyomtatványok a kezelő ügyfélszolgálatán szerezhetők be.

(7) A piaci alapú bérletre vonatkozó ajánlatokat a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság és a kezelő vezérigazgatója, 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 bírálai.

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

(9) 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, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság elnöke és a kezelő szervezet képviselője írja alá.

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

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

(4)²⁵ A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése 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 29. § szerinti óvadék összegét teljes egészében, egyösszegben ismételtlen befizeti a Kezelőhöz.

²⁵ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

(5)²⁶ A piaci- és költségelven történő bérlet esetén, ha egy lakásra több, azonos összegű ajánlat – ideértve a 10. (4) bekezdésében lefelé kerekített ajánlatokat is – érkezett, akkor a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság a 11. § (7) bekezdés szerinti bírálattal egyidőben sorolással állapítja meg a nyertes pályázót, és a sorrendet.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

13. § (1) Bérlőkijelölési jog

- a) jogszabályon,
- b) a Kt. döntésén alapulhat.

(2)²⁷ A Kt. a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely állami, államigazgatási, közhatalmi, más önkormányzati szerv, intézmény, illetve más önkormányzat, továbbá a területben működő civil szervezet részére biztosít bérlőkijelölési jogot, és mely önkormányzati tulajdonában álló bérlakásra.

(3)^{28 29} A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel az Önkormányzat az önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el. Bérlőkijelölési jog abban az esetben is biztosítható, amennyiben a civil szervezettel az Önkormányzat stratégiai együttműködési megállapodást kötött.

A bérlőkijelölési megállapodásban rögzíteni kell, hogy

a) az önkormányzat piaci bérleti díj fejében biztosítja a bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérletét, kivétel a 4. számú mellékletben meghatározott cím alatti lakásokat az ott meghatározott időtartamig költségelven, valamint azt, hogy

b) a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni és helytállási kötelezettsége van az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonyból eredő követelések tekintetében.

(4)³⁰ 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. A Kt. döntése alapján bérlőkijelölési jog a civil szervezet vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel tagsági viszonyban, vagy szerződéses jogviszonyban álló személyt jelölhet bérlőnek. A bérlet ideje a jelölt személy jelölő szervvel fennálló tagsági, szerződéses viszonya idejéig tart, de nem tovább mint a Kt.-vel kötött bérlőkijelölési megállapodásban rögzített maximális bérleti idő.

²⁶ Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 2. § (3) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

²⁷ Módosította az 1/2016. (II.1.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2016. február 2. napjától.

²⁸ Módosította az 1/2016. (II.1.) ö. 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. február 2. napjától.

²⁹ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2021. november 5. napjától.

³⁰ Módosította az 1/2016. (II.1.) ö. 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2016. február 2. napjától.

(5)³¹ A bérlőkijelölési jog a képviselő-testület döntése alapján lehet egyszeres, vagy többszörös, de 10 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés a megállapodásban meghatározott időtartamon belüli bármely okból történő megszűnése esetén a bérlet az általános szabályok szerint adható ismételt bérbe.

14. § (1) A bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt ha a lakást ismételt 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, amelyre 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.

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás kezelőnek számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.

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

a) rendelkezik a jelölt 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 bérletre vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

(4) 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.

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) 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 bérbevételének visszautasítása esetén az 3. § (3) bekezdésben foglaltak alapján kell eljárni.

³¹ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. november 5. napjától.

(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. A jogcímnélküli lakáshasználó a lakást a jogcímnélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni.

(2) A lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki – a rendelet hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha :

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

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

ba) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

bb) 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 lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználót az általa használt lakásra előbérleti jog illeti meg.

(4) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó előbérleti jogát akkor gyakorolhatja, ha e rendeletben foglaltak teljesítését, a a versenytárgyalási eljárásban legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételek mellett vállalja, a 11. § (9) bekezdésében meghatározottak szerinti fizetőképességét igazolni tudja.

19. § (1) Nem lehet a 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) A 18. § (2) bekezdése 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 a 18. § (2) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbeadni.

(4) Amennyiben jogcím nélküli lakáshasználó a 18. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére a 7. § (1) bekezdésben foglaltak alapján nem lennének jogosultak, másik, a 7. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő 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, illetve akik befogadására a (2) bekezdésben foglaltak alapján köteles.

(5) 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.

(6) 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 § A jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadás elmaradása esetén a jogcím nélküli lakáshasználat 61. napjától kezdődően e rendelet 67. §-a szerinti összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

21. § (1) A bérlőnek nem felróható okból előállt, bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján pályázaton kívül a már lakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, a 7. § (1) bekezdés szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható bérbevételre, ha a korábbi és a felajánlott lakás

a) ugyanolyan szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú, vagy

b) kevesebb szobaszámú, ugyanolyan (vagy eggyel magasabb) komfortfokozatú.

(2) Amennyiben a bérlő rendkívüli élethelyzet fennállását a kezelő felé igazolja, a kezelő kezdeményezésére az Intézményfelügyeleti Ágazat szociális és egészségügyi referense környezettanulmánnyal alátámasztott javaslatára a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság az üresen álló lakásokból a bérlő indokolt lakácsere-igényét kielégítheti. A döntés meghozatalára vonatkozó javaslatot a polgármester terjeszti a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság ülése elé.

(3) Nem alkalmazhatók az (1) és (2) bekezdésben írt rendelkezések, ha a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van – kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a 38. § (1) bekezdése szerinti hátralékekezelési 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.

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

(5) A kérelmekről a kezelő nyilvántartást vezet.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

22. § (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 bérbevétele 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 bérbevétele, illetve ha a lakás bérbeadási ajánlatra más önkormányzattal való megállapodás alapján kerül sor, továbbá megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás használoját kell elhelyezni.

III. Fejezet

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŰNÉSE, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

23. § (1)³² A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani – kivéve az 1. §-ában, 5/A. §-ában, valamint a 25. § (2a) bekezdésében meghatározott esetet – csak a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottságának jóváhagyásával lehet.

³² Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

(2)³³ A bérleti szerződést közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei – a (3) bekezdésben foglalt esetet kivéve – a bérletet terhelik. A szerződés aláírásakor a bérbeadó önkormányzatot a polgármester képviseli.

(3)³⁴ A szociális bérleti jogviszonyra irányuló szerződés közokiratba foglalásának költsége a szerződés megkötésének kivételével a bérletet terhelik.

A bérbeadás időtartama

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

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha a Kt, illetőleg a bérletkijelölési vagy bérletkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

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

(2) Kt. döntése alapján

a) legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető kis alapterületű, legfeljebb másfél szobás ún. fecskelakásra, mely a szerződéskötés időpontjában 35 éves kort be nem töltött, gyermektelen házaspár részére adható bérbe, amennyiben a házaspár vállalja, hogy lakás-előtakarékosságra vonatkozó szerződést köt és azt a bérbeadás időtartama alatt fenntartja, és ezt éves rendszerességgel a kezelő részére igazolja, valamint

b)³⁵ legfeljebb hat hónapra szóló bérleti szerződés köthető a Humán Szolgáltatások Igazgatósága, valamint a Polgármesteri Hivatal szociális és egészségügyi referensének egyeztetett kezdeményezésére, a Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság javaslata alapján azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

(2a)³⁶ Különösen indokolt, azonnali intézkedést igénylő esetben a polgármester a Humán Szolgáltatások Igazgatósága, valamint a Polgármesteri Hivatal szociális és egészségügyi referensének együttes javaslatára a (2) bekezdés b) pontjában foglalt döntést meghozhatja. A meghozott döntést a polgármester köteles a Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság, valamint a Képviselő Testület elé terjeszteni utólagos jóváhagyás céljából.

(3)³⁷ A (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a határozott idejű bérleti szerződés lejártá esetén indokolt esetben, a Humán Szolgáltatások Igazgatóságának indokolással alátámasztott javaslata alapján a Kt. erre vonatkozó döntése szerint a szerződés további 3 hónappal meghosszabbítható.

³³ Módosította a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

³⁴ Beiktatta a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (4) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

³⁵ Módosította a 27/2014. (XII.16) ö. Hatályos 2014. december 17. napjától.

³⁶ Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

³⁷ Módosította a 27/2014. (XII.16) ö. Hatályos 2014. december 17. napjától.

(4)³⁸ Szociális bérlet esetén az előbérleti jog feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető. A bérlő köteles az újabb bérleti szerződés megkötése előtt a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében igazolni, hogy díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia.

(5) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a piaci bérletre vonatkozó rendelkezések szerint kell a lakást 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.

26. § (1) Költségelven, illetve piaci bérletként bérbeadott, az Önkormányzat tulajdonába új építésű lakásként került, támogatásból finanszírozott építésű bérlakásokat e rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott időtartamra lehet bérbe adni, mely időszak alatt a bérlakás nem idegeníthető el.

(2)³⁹ 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 versenytárgyalási eljárásban érvényes ajánlattal részt vesz és a legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételeket – az előbérlet gyakorlására szóló felhívásban jelölt határidőben tett írásbeli nyilatkozattal – vállalja.

27. § A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlője részére az azonnali elhelyezésként biztosított lakás a véglegesen bérbeadható lakás felajánlásáig – de legfeljebb egy évre – adható bérbe, kivéve, ha elhelyezési kötelezettség áll fenn és a felajánlott lakás e kötelezettség teljesítéséhez megfelel.

28. § A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

a) a 16. § (1) bekezdése, a 17. § (1) bekezdés, valamint a 17. § (2) bekezdése szerinti esetben, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt, illetve

b) 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

³⁸ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 5. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

³⁹ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 2. § -a. Hatályos 2021. november 5. napjától.

29. § (1) ^{40 41} Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően – az (1a) bekezdés szerinti kivétellel - óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a 10. § (2) a) pont és a 10. § (3) a) pont szerint megajánlott összegnek megfelelő összeg.

(1a) A 4. § (2) bekezdés c) pontja szerinti esetben nem kell az (1) bekezdés szerinti óvadékot megfizetnie annak, akivel a bérleti szerződést 2011. március 1-jét megelőzően gyakorolt bérlőkijelölési jog alapján kötik meg.⁴²

(2) 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)⁴³ Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt a bérlemény a kezelő részére történő átadást követő 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

(5) 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

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

31. § (1)^{44 45} A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme, vagy a pályázati, illetve versenytárgyalási kiírás alapján – a bérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a Kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek a bérletre vonatkozó szabályokon túl tartalmaznia kell:

a) a lakás helyreállításának a Kezelő által kalkulált költségeit,

⁴⁰ Módosította a 18/2015. (VI.3.) ör. 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. június 7. napjától.

⁴¹ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

⁴² Beiktatta a 13/2015. (IV.1.) ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. április 2. napjától.

⁴³ Módosította a 11/2016. (III.02.) ör. 6. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁴⁴ Módosította a 11/2016. (III.02.) ör. 7. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁴⁵ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ör. 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

- b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 1 naptári év lehet,
- d) a műszaki ellenőrzés módját,
- e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, illetve
- f) azt az időpontot, ameddig a bérlő a felmerült anyagköltsége ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(1a)⁴⁶ Amennyiben az (1) bekezdés szerinti esetben a bérlő, illetve a vele együttköltözők a helyreállítás megkezdésekor, illetve annak ideje alatt nem laknak a lakásban, és bérleti szerződéssel igazoltan életvitelszerűen más ingatlanban laknak, melyért díjat fizetnek, a szerződés bérletre vonatkozó része akkor lép hatályba, amikor a bérlő a lakást a Kezelőtől lakhatás céljából is átveszi, de legkésőbb az (1) bekezdés c) pontja alapján a Kezelő által meghatározott határidőben. Ebben az esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételeiről is a bérleti szerződésben kell rendelkezni.

(2)⁴⁷ Az (1) bekezdésben foglalt esetben a helyreállítás során felmerült és indokolt, kezelő műszaki ellenőre által jóváhagyott (a kezelő által elismert és befogadott) számlákkal igazolt anyagköltséget a havi bérleti díj 50 %-ig a kezelő jóváírja. Erről a kezelő e rendelet 5. és 6. melléklete szerinti dokumentumot állítja ki. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlőt arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlő mely időpontig mentesül a lakás műszaki átadását követően.

(3) Amennyiben a felújítási munkák elvégzése során olyan előre nem látható, de a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munka elvégzése válik indokolttá, mely az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felmérés elvégzésekor még nem volt ismert, a bérlő köteles erről haladéktalanul értesíteni a kezelőt. Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges, a kezelő műszaki ellenőre által 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) 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.

32. § (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.

⁴⁶ Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 4. § (2) bekezdése. Hatályos 2018. december 5. napjától.

⁴⁷ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 7. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

(2) 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 bérlet a bérbeadótól nem követelheti, és a kezelő által elvégzett munkák ellenértékét köteles a bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a kezelő elvégeztette – e rendelet 29. §-a szerint befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető. Erről a bérlet írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

33. § (1) A bérbeadó és a bérlet írásban megállapodhatnak, hogy a bérlet a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(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 bérlet köteles megkérni.

(3) 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) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a bérlet átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos költségeit nem téríti meg, de kötelezettséget vállal arra, a bérlet szerződés hatálya alatt a bérlet díj összegét a komfortfokozat esetleges változására tekintettel nem emeli meg.

(5) E § szerinti hozzájárulás az önkormányzat tulajdonába újonnan épülteként került, a 15. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő bérlakások esetében nem adható.

34. § (1) A bérlet a bérlet jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlet 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 bérlet szerződésben foglaltak betartását.

(3)⁴⁸ Panasz beérkezése esetén a kezelő az (1) bekezdésében meghatározotton kívül további ellenőrzést lefolytathat le. A korábbi, érdemben megválaszolt panasz tartalmával azonos tartalmú, ugyanazon beadványos által tett, ismételt, új információt nem tartalmazó panasz kivizsgálását a kezelő mellőzheti.

⁴⁸ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 8. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától

35. § (1) Költségelven, illetve piaci bérleti díj ellenében bérbe vett lakások esetén 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. E határidőt a kezelő a bérlő erre irányuló kérése esetén, indokolt esetben, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthatja.

(2) 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 bérlő által e rendelet 29. §-a alapján nyújtott óvadék összege a lakás helyreállítására elengedő.

(4) 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.

36. § (1)⁴⁹ 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. A lakcím módosítását a bérlő a kezelő felé a szerződés megszűnését követő 30 napon belül igazolni köteles.

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

a) a bérbeadó a lakásban ténylegesen bentlakó, jogcím nélküli személyekkel szemben a rendelet 18. § (2) bekezdéseiben meghatározottak szerint jár el,

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

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei⁵⁰

36/A. § ⁵¹(1) A Bérlő a bérlemény címét jogi személy székhelyeként, telephelyeként nem jegyeztetheti be.

(2) A Bérlő köteles a Kezelő külön felhívása nélkül minden év január 31. napjáig igazolni, hogy a nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtarozása nincs, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia.

(3)⁵² A (2) bekezdésben foglaltak elmulasztása esetén Kezelő külön felhívás nélkül is jogosult a közüzemi szolgáltatótól adatot kérni a fennálló díjtarozásról. Az ehhez szükséges, személyes adatok kezeléséhez való írásos hozzájárulást a bé

⁴⁹ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 9. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁵⁰ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 10. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁵¹ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 10. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁵² Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 5. §-a. Hatályos: 2018. december 5. napjától.

A felmondás szabályai

37. § (1) Az Ltv. 24-26. §§-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 elő.

(4)⁵³ A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben

a) a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi hátralékát, vagy

b) benyújtja a kezelőhöz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet, vagy

c)⁵⁴

(5) Amennyiben a bérlő a 38. §-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.

(6)⁵⁵ Felmondott bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a felmondás akkor vonható vissza és csak akkor idegeníthető el az ingatlan, ha a volt bérlő

a) fennálló közüzemi díj és lakbérhátralékának egyösszegű megfizetését vállalja és fizetési kötelezettségét legkésőbb az adásvételi szerződés megkötéséig igazoltan teljesíti, vagy

b)⁵⁶

Hátralékkezelés

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

a)⁵⁷ a szociális rászorultság alapján megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 7/2015. (II. 27.) Kt. sz. rendeletében meghatározott Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásban vesz részt, vagy

⁵³ Módosította a 18/2014. (IX.3) ö. 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2014. szeptember 3. napjától.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (XII.04.) ö. 12. §-a. Hatálytalan: 2018. december 5. napjától.

⁵⁵ Beiktatta a 18/2014. (IX.3) ö. 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. szeptember 3. napjától.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (XII.04.) ö. 12. §-a. Hatálytalan: 2018. december 5. napjától.

⁵⁷ Módosította a 17/2016. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. június 1. napjától.

b)⁵⁸ fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékra a bérbeadóval legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve

c)⁵⁹ amennyiben tartozása meghaladja a szociális rászorultság alapján megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 7/2015 (II. 27.) Kt. sz. rendeletének 44. § (1) bekezdésében 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 Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt.

(1a)⁶⁰ Az (1) bekezdés szerinti részletfizetési megállapodás a bérlővel egy naptári évben legfeljebb egyszer köthető.

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

(3) 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) A hátralékkezelési megállapodás (3) bekezdésben meghatározott felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 37. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 67. §⁶¹ (1)-(2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

(5) 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 feljűk rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.

39. § (1) Amennyiben a bérlő a 38. § (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,

⁵⁸ Módosította a 17/2016. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. június 1. napjától.

⁵⁹ Módosította a 17/2016. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. június 1. napjától.

⁶⁰ Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 6. §-a Hatályos 2018. december 5. napjától.

⁶¹ Pontosította a 15/2011. (IV.28.) ö. 11. § (1) bekezdése.

b)⁶² a 38. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző – szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés a) pontja szerint becsatolt igazolásokból 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 37. §-ban meghatározottak az irányadók.

39/A. § ⁶³A bérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, továbbá a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlőt terhelik a kezelőnek a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségei.

Határozott idejű lakáshasználati szerződés

40. § (1) A Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi 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.

(3)⁶⁴ Az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetben, amennyiben nem kerül sor az 5. § (2) bekezdés szerinti szerződés megkötésére, a határozott idő lejártakor a lakáshasználó a lakást kiürített állapotban köteles a kezelő részére visszaadni.

⁶² Módosította a 17/2016. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. június 1. napjától.

⁶³ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 11. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁶⁴ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 7. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

Megállapodás cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizetéséről

41. § (1) Amennyiben a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ltv. 26. § (1) bekezdésében foglaltak alapján felmondja, a bérlő erre irányuló kérelme esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó cserelakás felajánlása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb nem lehet. A megállapodásról szóló döntés meghozatala a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

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

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

(5) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást a kezelő készíti elő és a bérbeadó képviselőjében a polgármester írja alá.

A bérleti szerződés rendkívüli felmondása

42. § (1) 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

43. § 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 38. § (1) bekezdése b) 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.

(2) Az önkormányzati lakás lakbérének megfizetése ellenében az önkormányzati tulajdonban álló épületekben lévő lakások esetében 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) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a társasházi közös költség megfizetésére az önkormányzat köteles.

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

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

45. § 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.

46. §⁶⁵ A lakbért a lakás bérlője a számlán szereplő határidőben köteles megfizetni a kezelő bankszámlájára történő átutalással, illetve postautalványon.

47 § 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 lakbére

⁶⁵ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 8. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

48. § ⁶⁶(1) A lakbér mértéke az egy főre eső nettó jövedelem függvényében:

a) összkomfortos lakás esetén:

aa) 75.000,- Ft-ig:	327,- Ft/m ² /hó
ab) 75.001-100.000,- Ft között:	491,- Ft/m ² /hó
ac) 100.001-150.000,- Ft között:	654,- Ft/m ² /hó
ad) 150.001,- Ft felett:	818,- Ft/m ² /hó

b) komfortos lakás esetén:

ba) 75.000,- Ft-ig:	262,- Ft/m ² /hó
bb) 75.001-100.000,- Ft között:	393,- Ft/m ² /hó
bc) 100.001-150.000,- Ft között:	524,- Ft/m ² /hó
bd) 150.001,- Ft felett:	655,- Ft/m ² /hó

c) félkomfortos lakás esetén:

ca) 75.000,- Ft-ig:	117,- Ft/m ² /hó
cb) 75.001-100.000,- Ft között:	176,- Ft/m ² /hó
cc) 100.001-150.000,- Ft között:	234,- Ft/m ² /hó
cd) 150.001,- Ft felett:	293,- Ft/m ² /hó

d) komfort nélküli lakás esetén:

da) 75.000,- Ft-ig:	91,- Ft/m ² /hó
db) 75.001-100.000,- Ft között:	137,- Ft/m ² /hó
dc) 100.001-150.000,- Ft között:	182,- Ft/m ² /hó
dd) 150.001,- Ft felett:	228,- Ft/m ² /hó

e) szükséglakás esetén:

ea) 75.000,- Ft-ig:	51,- Ft/m ² /hó
eb) 75.001-100.000,- Ft között:	77,- Ft/m ² /hó
ec) 100.001-150.000,- Ft között:	102,- Ft/m ² /hó
ed) 150.001,- Ft felett:	128,- Ft/m ² /hó

(2)⁶⁷ A lakbér mértéke az egy főre eső nettó jövedelem változásával – a változás igazolható időpontjától - automatikusan változik.

(2a)⁶⁸ Amennyiben a bérlő szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik, továbbá ha a kezelő második felhívására sem igazolja hitelt érdemlően a szociális bérletre vonatkozó feltételek fennálltát, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő egyidejű értesítése mellett – legfeljebb a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére – a változással érintett időszakra módosítani jogosult. A jövedelmi és vagyoni feltételek megváltozásának a rendelkezésre álló adatok alapján igazolható időpontjára tekintettel visszamenőleg köteles a Bérlő megfizetni a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díjat a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott késedelmi kamattal növelten.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárok felső határát egyedülálló, vagy a lakásban egyedül élő bérlő esetén 20 %-al megnövelt összegben kell alkalmazni.

(4) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell:

a) a lakás településen belüli elhelyezkedése alapján: - 10%

⁶⁶ Módosította a 43/2011. (XI.24.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. január 1. napjától.

⁶⁷ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 12. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁶⁸ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 12. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

(a 2. sz. melléklet szerint)

b) a lakás épületen belüli fekvése alapján: - 10%

ba) a lakás alagsori, szuterén vagy utcára nyíló üzletlakás,

bb) a lapostetős házaknál közvetlenül a tetőszint alatti lakás

c) a lakás belső adottságai alapján: - 5%

ca) konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény

cb) fürdőszoba helyett zuhanyozó-, mosdófülke

cc) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs

cd) a lakbér emelés közlését megelőzően - egy hónapnál nem régebbi keltezésű - az ÁNTSZ által kiadott hivatalos szakvélemény a lakás egészségre ártalmas állapotáról, e helyzet fennállásának időtartamára.

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

A költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbére

49. § (1)⁶⁹ ⁷⁰A költségelven bérbeadott bérlakások lakbérének összege 828,- Ft/m²/hó.

(2) A lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér összegét minden év februárjában a polgármester előterjesztése alapján a Kt. határozza meg.

50. §⁷¹ ⁷²A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének legkisebb összegének a 49. § alapján meghatározott lakbéren felül 20 % nyereséget is tartalmaznia kell.

V. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI

Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai

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

a) amelynek bérelőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a vagyonkezelő szervezet vezetőjét illeti,

b) amelynek bérelőjelölési joga - megüresedés után továbbra is - az önkormányzati intézmény vezetőjét illeti,

c) amelynek bérelőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a jegyzőt illeti.

⁶⁹ Módosította a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (5) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

⁷⁰ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 16. § b) pontja. Hatályos 2016. március 3. napjától

⁷¹ Módosította a 23/2015. (VII.1.) ö. 1. § (6) bekezdése. Hatályos 2015. július 2. napjától.

⁷² Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 13. § -a. Hatályos 2016. március 3. napjától.

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

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

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

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

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

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

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésére a 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 megszűnéskor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, a feltár szerinti átvétel lebonyolítása a lakás kezelőjének feladata.

Az önkormányzat tulajdonában álló időskorúak bérlakása⁷³ bérbeadásának különös szabályai

52. § (1) Időskorúak bérlakását⁷⁴ 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) Az időskorúak bérlakása⁷⁵ bérlője (bérlőtársa) az lehet

a) aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy az egyedülálló rokkant nyugdíjas aki az 50. életévét betöltötte, és

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

⁷³ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁷⁴ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁷⁵ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

c) az Önkormányzat 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)⁷⁶ elsősorban Csepel közigazgatási területén lévő kizárólagos tulajdonában álló magántulajdonú lakásingatlanát üresen, per-, teher- és igénymentesen az önkormányzat részére elidegeníti a Képviselő-testület erre vonatkozó határozatában foglalt feltételekkel.

e)⁷⁷ Időskorúak bérlakása bérlője lehet továbbá az is, aki megfelel a (2) bekezdés a) és b) pont szerinti feltételeknek és a bérbe adandó időskorúak bérlakása forgalmi értékének egyhuszad értékének alábbiakban felsorolt szorzatával egyező összegét egyösszegben, legkésőbb a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti:

- ea) 50-64 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 9-szerese,
- eb) 65-74 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 8-szorosa,
- ec) 75-85 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 7-szerese,
- ed) 85 év életkor feletti bérlő esetén, az egyévi érték 6-szorosa.

Együttköltöző házastársak esetén a fiatalabb személy életkora az irányadó.

(3) A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazásakor a bérbeadás jogcíme lakáscsere, melynek során a bérlő az általa bérelt ingatlan kezelőnek történő visszaadása ellenében időskorúak bérlakása⁷⁸ bérlőjévé válik.

(4) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazásakor az önkormányzat részére eladásra kerülő és a bérbe adandó időskorúak bérlakása⁷⁹ forgalmi értékének 100%-a az elszámolás alapja. Ha az eladott lakás forgalmi értékének 100%-a meghaladja a bérbevenni kívánt időskorúak bérlakására⁸⁰ vonatkozó (2) bekezdés e) pontjában meghatározott összeget, a különbözet a kijelölt bérlőt illeti, fordított esetben a különbözet megtérítésére a bérlő köteles.

(5) Az időskorúak bérlakásába⁸¹ 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.

(6) Az időskorúak bérlakása⁸² bérleti szerződését határozatlan időre szólóan kell megkötni, a szerződés megkötésére a bérbeadó jogosult és köteles.

(7)^{83 84} Az a bérlő, aki az időskorúak bérlakására megállapított pénzbeli térítés összegének 100 %-át pénzbeli térítésként befizette, felmondása esetén a befizetett összeg

a) 50 százalékára jogosult a szerződéskötés évében és az azt követő harmadik évben,

⁷⁶ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2021. november 5. napjától.

⁷⁷ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2021. november 5. napjától

⁷⁸ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁷⁹ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸⁰ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸¹ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸² Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸³ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 9. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

⁸⁴ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. november 5. napjától.

- b) 40 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő negyedik évtől a hetedik évig,
- c) 30 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő nyolcadik évtől tizenegyedik évben,
- d) 15 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkettedik évtől a tizennyolcadik évben,
- e) 0 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkilencedik évtől.

(8) Az időskorúak bérlakása⁸⁵ csak lakás céljára használható, egyéb módon történő hasznosításához, tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(9) Az időskorúak bérlakásába⁸⁶ a bérlőn és házastársán kívül más személy bejelentéséhez hozzájárulás nem adható.

(10)^{87 88} Az időskorúak bérlakásáért fizetendő bérleti díj mértékét a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani, mely nem lehet kevesebb, mint a 48. §-ban megállapított bérleti díj. A külön szolgáltatások díja a bérleti díjba nem számít bele.

Hagyatékkal terhelt lakás

53. § (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 hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a kezelő a hagyatékot értékesíti.

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

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

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

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén, valamint más visszamaradt személyek esetében a bérbeadó a 18. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint jár el.

⁸⁵ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸⁶ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸⁷ Módosította a 13/2020. (IX.30.) ö. 1. §-a. Hatályos 2020. október 1. napjától.

⁸⁸ Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 3. § (3) bekezdése. Hatályos 2022. június 1. napjától.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

55. § Önkormányzati tulajdonú lakást egészét vagy annak egy részét nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.

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

Bérbeadás bérlőtársak részére

57. § (1) 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 gyermekvédelmi szakellátásban tartózkodó gyermeke (gyermekei) törvényes képviselőjének

közös írásbeli kérelme alapján.

(3)⁸⁹ A (2) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a kezelő soron kívül köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlő a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosult, úgy a bérbeadó a 25. § (5) bekezdésben foglaltak szerint jogosult és köteles eljárni.

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

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

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

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

⁸⁹ Módosította a 28/2018. (XII.04.) ö. 10. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

VI. Fejezet

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

58. § (1) 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, egyenes ági felmenőjét,
d) testvérét, annak gyermekét,
e) nagykorú unokáját, annak házastársát, élettársát, gyermekét
a lakásba befogadja. A hozzájárulás elbírálásakor az albérletbe adásra vonatkozó, a 60 § (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.

(5) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

59. § (1) 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) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 58. § (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a bérbeadó.

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

(4) E §-ban foglaltak költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott, az önkormányzat tulajdonába újonnan épültként került, a 4. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő bérlakások esetében nem alkalmazhatók.

(5) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult

Albérletbeadás

60. § (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) Albérletbe adáshoz a bérbeadó a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad,
- b) az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs (társbérlő) hozzájárult,
- c) az albérlet időtartama alatt a bérlő az esetleges lakásfenntartási támogatásról, lakbértámogatásról lemond,
- d) az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m²-es lakószobarész jut, továbbá
- e) a bérlő vállalja az albérletbeadás időtartama alatt a mindenkor lakbér kétszeresének megfelelő összegű lakbér fizetését.

(4) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás a lakásba történő ideiglenes befogadást, valamint tartózkodási hely létesítéséhez történő hozzájárulást is engedélyezi.

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

(5) A bérbeadó a lakásbérlési 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.

(7) Amennyiben a lakás albérletbe adására a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül kerül sor, úgy a bérbeadó Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra történő hivatkozással a bérlési jogviszonyt felmondhatja.

(8) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

Lakáscseréhez hozzájárulás

61. § (1) Lakáscseréhez történő hozzájárulás megadása során a bérbeadó az Ltv. 29-30. §-a alapján köteles eljárni.

(2) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

VII. Fejezet

LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

62. §⁹⁰ Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások az Önkormányzat külön rendeletében foglaltak szerint idegeníthetők el.

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Adatvédelmi szabályok

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

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III.27.) Korm. rendelet szerint.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni – törvényben meghatározott eseteket kivéve – nem lehet.

A lakásállományba való vétel és törlés

64. § (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 össznagyságát, 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 bérlet (bérletárs, társbérlet) nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
- f) a lakbér nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges lakbértartozást,
- g) az esetleges albérlet nevét, címét, az albérlet időtartamát,
- h) a bérleményre megállapított, illetve megfizetett lakásépítési hozzájárulás összegét,
- i) a bérletkijelölési joggal rendelkező szerv adatait, a bérletkijelölési jogra vonatkozó információkat
- j) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennállására befolyással van,

⁹⁰ Módosította a 18/2014. (IX.3.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2014. szeptember 3. napjától.

(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 az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint helyiségként hasznosítható.

Lakás összevonás

65. § (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) ⁹¹

(3) Az átalakítással, valamint társasházak esetén az Alapító Okirat módosításával kapcsolatban felmerült költségek a kérelmezőt terhelik.

(4) ⁹²

(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 33. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

(7)⁹³ Az (1), (3) (5)-(6) bekezdésben foglaltak megfelelően alkalmazandók azon megüresedett komfort nélküli lakások esetén is, amelyek a Kezelő által kiállított műszaki vélemény alapján ismételt bérbeadásra nem alkalmasak.

Önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás

66. § 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.

⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (XII.04.) ö. 12. §-a. Hatálytalan: 2018. december 5. napjától.

⁹² Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (XII.04.) ö. 12. §-a. Hatálytalan: 2018. december 5. napjától.

⁹³ Beiktatta a 28/2018. (XII.04.) ö. 11. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától.

Lakáshasználati díj

67. §^{94 95 96} Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a mindenkor lakbérrel megegyező összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére, a kezelő számlájára teljesítve. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj 30 %-kal és azt követően 6 havonta további 30 %-kal emelkedik.

Küldemények kézbesítése a bérlő részére⁹⁷

67/A. §⁹⁸ (1) A Bérlő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által térítvevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot a címzett a küldemény az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától számított 10. munkanapon közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni, ha "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.

Értelmező rendelkezések

68. §⁹⁹ E rendelet alkalmazása során

a) **eltartott**: a bérlővel közös háztartásban élő, a Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkor minimálbér nettó összegének 50%-át.

b) **beköltözhető lakás**: az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett ingatlan, amelyben a bérlőnek vagy a vele együtt lakóknak, illetve együtt költözőknek összességében legalább 1/2-ed tulajdoni részesedést meghaladó mértékű tulajdona van.

c) **fecskelakás**: azok a kis alapterületű (maximum 50 m² és másfél szobás) lakások, amelyek a Képviselő-testület döntése alapján kizárólag 35 éven aluli gyermektelen házaspár részére adhatóak bérbe legfeljebb 5 évre szólóan, lakás-előtakarékosság vállalása mellett.

d) **jövedelem**: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem.

e) **krízislakás**: azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe a Képviselő-testület döntése alapján, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

⁹⁴ Módosította a 17/2016. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. június 1. napjától.

⁹⁵ Módosította a 15/2011. (IV.28.) ö. 11. § (2) bekezdése.

⁹⁶ Módosította a 13/2021. (IX.29.) ö. 4. §-a. Hatályos 2022. június 1. napjától.

⁹⁷ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 14. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁹⁸ Beiktatta a 11/2016. (III.02.) ö. 14. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

⁹⁹ Módosította a 11/2016. (III.02.) ö. 15. §. Hatályos 2016. március 3. napjától.

f) **közeli hozzátartozó:** a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

g) **vagyon:** ingatlan, gépjármű, gépmeghajtású termelő- és munkaeszköz, készpénz, bankszámlán nyilvántartott pénzösszeg, takarékbetét, értékpapír, továbbá vagyon értékű jogok,

h) **életvitelszerű tartózkodás:** egy magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakó- vagy tartózkodási helyül, ahol használati, berendezési tárgyai találhatóak, ahonnan életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címként (levelezési címként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál és máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ.

Vegyes és záró rendelkezések

69. § (1) E rendelet 2011. március 1. napján napján lép hatályba.

(2) E rendeletben foglalt rendelkezéseket a hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is megfelelően alkalmazni kell.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(4) Azon magánszemélyekkel, akik e rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást jogcím nélküli lakáshasználóként a lakás használatára irányuló megállapodás nélkül használnak, a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság legfeljebb 2 éves határozott idejű lakáshasználati szerződés megkötéséről dönthet, amennyiben a lakáshasználó vállalja, hogy a lakáshasználati szerződés megkötésétől számított 1 naptári éven belül valamennyi jogcímen fennálló fizetési kötelezettségének egyenlő részletekben eleget tesz és a lakáshasználati szerződés lejártakor a lakást a kezelő részére kiürített állapotban visszaadja.

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

Borbély Lénárd sk.
polgármester

dr. Szeles Gábor sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mízsák Alexandra
szervezési irodavezető

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.

Bajáki F. u.	2., 38., 58., 60.
Betű u.	8.
Déli u.	6.
Karácsony S. u.	1/A-B., 5., 7.
Magyar u.	4., 10., 41., 66.
Petőfi S. u.	27., 29., 35/A.
II. Rákóczi F. u.	5., 14., 19., 24., 29., 37., 39., 44., 127., 137., 165., 167., 173.
Ady E. u.	20., 26., 36., 62., 102., 116., 118.
Jókai u.	20.
Kapisztrán J. u.	20/A., 21.
Tass u.	2.
Vasas u.	6., 16., 22., 38., 43., 44., 59.
Védegát u.	1/A.

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:

bérleti szerződés megkötésének időpontja:

kijelentem, hogy az általam bérelt szám alatti

szociális / nem szociális bérlakást*

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

Fennálló tartozásomat az alábbiak szerint kívánom rendezni**:

- a) A lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 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 1.000.000,- Ft-ot).
- b) Fennálló tartozásom 30%-át 15 napon belül egyösszegben megfizetem, a fennmaradó,- Ft összegű hátralék megfizetésére 18 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 millió forintot meghaladja vállalom, hogy 6 hónapon belül

¹⁰⁰ Módosította a 15/2011. (IV.28.) ö. 11. § (3) bekezdése.

tartozásomat 1 millió forint összegre csökkentem és a fennmaradó hátralék rendezésére vonatkozóan az adósságkezelési szolgáltatást igénybe veszem, illetve a kezelővel 18 havi részletfizetési megállapodást kötök.

(* A megfelelő aláhúzendő!

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

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

- a) a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralékom nem áll fenn.
- b) ¹⁰¹a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralék áll fenn az alábbiak szerint:

FŐTÁV Zrt.	
ELMŰ Nyrt.	
Díjbeszedő Zrt.	
Fővárosi Gázművek Zrt.	
Fővárosi Vízművek Zrt.	
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	
DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.	

Budapest,

.....
Kérelmező bérlő

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

az Önkormányzat által újonnan szerzett épületekben lévő, kizárólag
kölségalapon bérbeadható ingatlanok felsorolása

Ingtalan címe:

II. Rákóczi Ferenc út 93-95.

II. Rákóczi Ferenc út 97-105.

bérbeadás véghatárideje:

2023. december 31.

2024. december 31.

¹⁰² Módosította a 15/2021. (XI.04.) ö. 5. §-a. Hatályos 2021. november 5. napjától.

5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet 5. számú melléklete

NYILATKOZAT

önkormányzati lakás helyreállítási munkálatainak elfogadásáról

.....(továbbiakban: bérlő) részére, aki a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata általnapján kiírt szociális lakáspályázat értékelése során, határozott időre szólóan,napjáig jogot nyert a XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati bérlakás bérlésére a pályázatban meghatározott helyreállítási munkálatok elvégzése mellett.

A XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati lakás bérbeadásának feltételeként, a lakáspályázat kiírásában szereplő az alábbi munkálatok elvégzése szerepelt:

-
-

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. képviselői anapján tartott helyszíni bejárás során megállapították, hogy a bérlő a lakáspályázat kiírásának és a bérleti szerződésben rögzítetteknek megfelelően, a vállalt helyreállítási munkákat

- maradéktalanul elvégezte
- az alábbiak kivételével végezte el:

.....
.....
.....
.....
.....

A nyilatkozat mellékletét képezi a helyszíni bejárásról készített jegyzőkönyv.

Nyilatkozatom a önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet § (...) bekezdésén alapul.

Budapest,

.....
név, beosztás

A nyilatkozatot átvettem, és a benne foglaltakat tudomásul vettem:

Budapest,

....."
bérlő

NYILATKOZAT

önkormányzati lakás helyreállítási munkálatai során felmerült és indokolt
anyagköltség elfogadásáról

..... (a továbbiakban bérlő) részére, aki a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata általnapján kiírt szociális lakáspályázat értékelése során, határozott időre szólóan, napjáig jogot nyert a XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati bérlakás bérlésére a pályázatban meghatározott helyreállítási munkálatok elvégzése mellett.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. képviselői anapján tartott helyszíni bejárás során megállapították, hogy a bérlő a lakáspályázat kiírásának megfelelően a vállalt helyreállítási munkákat igazoltan elvégezte.

A felmerült anyagköltségek igazolására bérlő az alábbi számlákat nyújtotta be:

Számla sorszáma	Beépítésre került anyag megnevezése	Beépítésre került anyag értéke	Igazolt igen/nem

Ebből a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. által elismert és befogadott számlákkal igazolt anyagköltség összesen:

..... sorszámú számla: Ft, azazforint

..... sorszámú számla: Ft, azazforint

A elismert és befogadott számlákkal igazolt anyagköltség a havi bérleti díj 50 %-ig jóváírásra kerül.

Az alábbi sorszámú számlák elismerése és befogadása nem volt lehetséges, a következő indokok alapján:

..... sorszámú számla,

indok:.....

..... sorszámú számla,

indok:.....

Nyilatkozatom az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet § (...) bekezdésén alapul.

Budapest,

.....
név, beosztás
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A nyilatkozatot átvettem, és a benne foglaltakat tudomásul vettem:

Budapest,

.....
bérő

A nyilatkozatot átvettem, és az alábbi számlák elismerésének és befogadásának megtagadását kifogásolom:*

.....
.....
.....

Budapest,

.....
bérő

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. nyilatkozata a bérő észrevételeire:

.....
.....

Budapest,

.....
név, beosztás
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt."