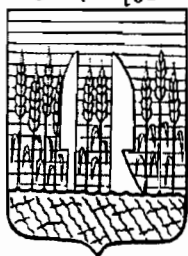


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

15/2004. (III. 23.)
Helyi önkormányzatok
közvetlen feladatokat ellátó
bizottságai

4/1997 (III. 25.) Kt

23/1997 (IX. 23.) IA.

1/1998 (I. 27.) IA.

28/1998 (IX. 23.) IA.

14/1999 (VI. 22.)

30/2000

39/2000

27/2001

14/2002

4/2003

29/2003

Budapest-Csepel Önkormányzata
2/1996. (II. 06.) Kt számú rendelete
*az önkormányzat tulajdonában álló
lakások bérbeadásának feltételeiről*

Budapest-Csepel Önkormányzata
2/1996. (II. 06.) Kt számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló
lakások bérbeadásának feltételeiről

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §. (2) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről - a Fővárosi Önkormányzat 35/1993.(XI.15.) és 36/1993.(XI.15.) rendeleteinek keretei között - a következő rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §.

- (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra terjed ki.
- (2) Az önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatályba lépésekor a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a Képviselő-testület határozza meg.
- (3) A rendelet hatályba lépését követően megüresedő szolgálati férőhelyre új bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján lehet.
- (4) A (2) bekezdésben említett lakások bérletére az önkormányzat törzsvagyónára vonatkozó - e rendeletben meghatározott szabályokat - is alkalmazni kell.
- (5) A vagyonátadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult 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.

2. §.

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

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

3. §.

- (1) A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlásával a polgármestert bízza meg.
- (2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat a korábbi hatályos jogszabályokon és e rendelet szerint - a Kt. által külön módosított - alapító okiratban rögzített módon
 - a) az Önkormányzat vagyonkezelő szervezete (továbbiakban: kezelő) látja el.
 - b) Kezelői joggal rendelkezik a korábban általa, és a Polgármesteri Hivatal szervezeti egysége által kezelt ingatlanokra az Önkormányzat Intézményellátó Szervezete.
- (3) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogot gyakorló és bérbeadói kötelezettséget teljesítő szervet, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik. A polgármester feladatkörét a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el.
- (4) A Kt. a polgármester indítványa és előterjesztése alapján az önkormányzat érdekében bármelyik lakás tekintetében közvetlenül gyakorolhatja a bérbeadói jogokat, e döntését a helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hoznia.
- (5) Az (1), (2), (3) bekezdésben megjelöltek feladataik ellátása során kötelesek egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul a másik szerv rendelkezésére bocsátani és szakmai ismeretekkel a másik szervnek segítséget adni.

A szerződés megkötése

4. §.

- (1) A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani - kivéve az 1. §. (2)-(3) bekezdése hatálya alá tartozó lakásokat - csak a polgármester által kiadott engedély (továbbiakban: igazolás) alapján lehet.
- (2) Az igazolást a Polgármesteri Hivatal készíti elő a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.
- (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a kezelő szervezet foglalja írásba.
- (4) A bérleti díj fizetését a kezelő szervezet felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

A felmondás szabályai

5.§.

A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a kezelő, az 1. §. (2) bekezdése alapján az Intézmény vezetője gyakorolja, kivéve a 21. §. (2) bekezdése esetét, vagy, ha a felmondásra a Kt. által meghatározott feltétel ad alapot. A 3. §. (4) bekezdése alapján a felmondási jogot a Kt. gyakorolja.

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

6. §.

- (1) A lakásokat:
 - a) pályázat útján szociális bérletként,
 - b) versenytárgyalás útján piaci bérletként,
 - c) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján,
 - d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség,
 - e) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség,
 - f) a rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség,
 - g) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
 - h) a kényszerbérletek felszámolása,
 - i) a rendeletben meghatározott más önkormányzati és közérdekű célok megvalósítása érdekében, továbbá
 - j) lakáscsere alapján lehet bérbeadni.
- (2) A Kt. a polgármester előterjesztése alapján minden év február 28-ig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál az (1) bekezdésben megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.
- (3) A Kt. (2) bekezdésben említett határozatának keretei között a polgármester határozza meg az üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának jogcímét, a teljesítés ütemezését vagy konkrét időpontját kivéve, ha a lakást bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbeadni;
- (4) A pályázat alapján létrejött bérlet szociális-, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérlet (a továbbiakban: szociális bérlet) lehet. Az üres lakások az (1) bekezdés a) pontja szerint kizárólag nyilvános pályázat útján adhatók bérbe.
- (5) A versenytárgyalás alapján piaci alapú lakásbérlet létesíthető a 11.§. (2) bekezdésben meghatározottak szerint.
- (6) Lakást bérbeadni a 3. §. (4) bekezdése kivételével csak természetes személynek lehet.

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

7. §.

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

8. §.

- (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. (A lakásigény mértékét a rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.)
- (2) A lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.
- (3) A (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy $\frac{1}{2}$ -et elérő tulajdoni hányaddal) lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.

Pályázati eljárás

9. §.

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

10. §.

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

- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, a lakásba költözők számát;
 - b) a lakás bérleti díjat, továbbá a bérleti díj évenkénti emelkedése alapján megállapított összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását, valamint a pályázati költségek, illetve az óvadék megfizetésére vonatkozó vállalást,
 - c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a pályázat a Polgármesteri Hivatal által kialakított egyéb feltételeknek, valamint a szociális bérlet feltételeinek.
 - d) a (2) bekezdés alkalmazásakor lakásban elvégzendő munkák, határidejének betartására, a várható költségek előlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást.
- (6) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a polgármesterrel történt előzetes egyeztetés alapján (továbbiakban: a Polgármesteri Hivatal - egyeztetéssel -) a Polgármesteri Hivatal dolgozza ki. A pontrendszer szerinti rangsorolást a Polgármesteri Hivatal végzi el, a kialakult sorrendet lakásonként külön-külön jegyzőkönyvben rögzíti.
- (7) Pontegyenlőség esetén a polgármester jelenlétében történő sorsolással kell kiválasztani azt a pályázót, akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot kell tenni.
- (8) A döntést a Polgármesteri Hivatal függeszti ki az Önkormányzat hirdetőtáblájára a döntést követő 8 napon belül.
- (9) Aki a pályázattal szociális bérlet létesítésére lehetőséget nyert, az eredmény kifüggesztésétől számított 15 napon belül köteles igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, ennek elmulasztása a pályázatból való kiesését eredményezi.
- (10) A vagyoni jövedelmi és szociális körülményekre vonatkozó igazolást elbírálás céljából a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.
- (11) A nyertes visszalépése vagy a (9) bekezdésben meghatározott határidő elmulasztásán alapuló kiesése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.
- (12) A jogosultság megállapítása után a Polgármesteri Hivatal előkészíti az igazolás kiadását és a polgármester kiadja az igazolást.

- (13) A helyreállítási kötelezettséggel kiírt pályázat esetén a kötelezettséget vállalóval - a Polgármesteri Hivatal ilyen értelmű igazolása alapján - csak bérleti előszerződés köthető. A bérleti előszerződés a lakásba történő beköltözésre nem jogosít. A bérleti szerződés akkor köthető meg, ha a kezelőnek a munkák elvégzéséről szóló értesítése után a polgármester az igazolást kiadta.
- (14) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 22.§. (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.
- (15) A pályázatot elnyerő által felajánlott bérleti díjat tizenkét havonta emelni kell a KSH által közzétett utolsó hónapnak az előző év azonos időszakától számított fogyasztói árindexe szerint (továbbiakban: KSH árindex). Ennek megfizetésére a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia.
- (16) Azt a pályázatot, amely a (5), (9), (14) és (15) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

Versenytárgyalás piaci alapon történő bérbeadásra

11. §.

- (1) A rendelkezésre álló lakások függvényében a polgármester dönti el, hogy mely lakások piaci bérbeadására írható ki versenytárgyalás.
- (2) Piaci alapú bérbeadásra kiírt versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a meghirdetett bérhez képest a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja. A pályázónak a versenytárgyalási kiírásban meghatározott bérleti díj emelésére kell ajánlatot tenni.

Versenyárgyalási eljárás

12. §.

- (1) A piaci alapú bérletre kiírt versenyárgyaláson bárki részt vehet, a 25. §. (1) bek. d.) pontjában meghatározott óvadék összegét bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a Polgármesteri Hivatal költségvetési számlájára befizeti. A versenyárgyalást elnyert személy által befizetett bánatpénz a bérbeadást követően az óvadék funkcióját tölti be. A versenyárgyaláson nem nyert személyek részére a Polgármesteri Hivatal a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.
- (2) A versenyárgyalás kiírásakor a 9.§. (2), (4), (5) bekezdését és a 10.§. (3) bekezdését értelemszerűen kell alkalmazni.
- (3) A piaci alapú bérletre benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót, s más jelet nem tartalmazó borítékban az Polgármesteri Hivatalnál kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvévő nevén, a Polgármesteri Hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámoárol nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a polgármester és a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le.
- (4) A piaci alapú bérletre vonatkozó ajánlatokat a polgármester, a jegyző és a hivatal illetékes szervezeti egysége vezetőjének jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő munkanapon kell elvégezni, és az ajánlatokat azonnal el kell bírálai.
- (5) A nyertes ajánlat sorszámat a Polgármesteri Hivatalnak az önkormányzat hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni.

13. §.

- (1) A versenyárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a Polgármesteri Hivatal lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a polgármester és a jegyző írja alá.
- (2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a polgármester igazolást állit ki. A kezelő a bérleti szerződést a kiadott igazolás tartalmának megfelelően köti meg.

- (3) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén a polgármester dönt a további hasznosítás módjáról.
- (4) A versenytárgyalás elbírálását követően a 10.§. (11) és (15) bekezdését értelemszerűen kell alkalmazni.

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

14. §.

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

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

15. §.

Ha a - Ltv. 67. §. (1) bekezdésén alapuló - lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94.§. (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg a jogerős és végrehajtható határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal az elhelyezésre jogosult személyt nyilvántartásba veszi és erről értesíti.

16. §.

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

- (2) A másik lakás bérbeadásának kötelezettsége, illetve az egy felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén a polgármester a 6.§. (3) bekezdése alapján dönt.
- (3) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget - a jogosulttal való megállapodás alapján - pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a (4) bekezdésében meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.
- (4) A pénzbeli térítés mértéke az adható - a lakásigény mértéke alsó határának megfelelő szobaszámú és az általa használt lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú - átlagos lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb nem lehet.
- (5) A 68. §. (1) bekezdésében meghatározott lakásban - elhelyezésre jogosult - jogcímnélküli személyek elhelyezésekor e paragrafus szabályait kell alkalmazni.

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

17. §.

- (1) A lakás jogcímnélküli használói azok a személyek akik a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradtak és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak.
 - a) a jogcímnélküli lakáshasználó a lakást a jogcímnélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni,
 - b) az a) pont nem alkalmazható, ha a lakásban visszamaradt jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt.
- (2) Másik lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki - a rendelet hatálybalépését követően - a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:
 - a) a Polgármesteri Hivatal a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt vagy
 - b) a jogcím nélkül visszamaradt személy az elhalt bérlőnek illetve a bérlő házastársának unokája, testvére és több mint 3 évig állandó jelleggel a lakásban lakott és oda állandó bejelentéssel be volt jelentve, vagy a bérlő élettársa volt feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig állandó jelleggel a lakásban lakott és oda állandó bejelentéssel be volt jelentve.
- (3) A vizsgálat lefolytatására a Polgármesteri Hivatal köteles, eljárása során a 16. §. szabályait kell értelemszerűen alkalmaznia.
- (4) Nem lehet másik lakás bérbeadására ajánlatot tenni a (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:
 - a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban.
 - b) a visszamaradt személynek - kiskorú esetében szülőjének - bármilyen jogcímen lakása, vagy legalább $\frac{1}{2}$ hányadban lakástulajdona van.
- (5) A (2) bekezdés alapján másik lakás bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személy lakásba történő állandó jellegű befogadását. Az érintettek esetében a befogadási hozzájárulást a bérbeadási igazolás pótolja.
- (6) Ha a (2) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbeadni.

- (7) Másik lakásként olyan lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni, mint a szociális bérletre vonatkozó pályázat alapján. A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók.
- (8) Ha az a lakás, amelybe a (2) bekezdésben meghatározott személy lakik, a (7) bekezdés alapján megállapítható lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére az (4), (6) bekezdés alkalmazásával az általa használt lakás bérbeadására is tehető ajánlat. Az ilyen ajánlattétel jogcíme a rendelet alkalmazása szempontjából az Önkormányzat másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettsége.
- (9) A lakásra vagy másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével a Polgármesteri Hivatal hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A Polgármesteri Hivatal a lakás kiürítése iránt intézkedik.

18. §.

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

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

19.§.

- (1) Bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján pályázaton kívül a már lakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás ajánlható bérbevitelre, ha a korábbi és a felajánlott lakás
 - a) ugyanolyan szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú, és legfeljebb 6 m^2 -rel nagyobb alapterületű, vagy
 - b) kevesebb szobaszámú, ugyanolyan (vagy eggyel magasabb) komfortfokozatú.

- (2) Felajánlható több lakás ellenében egy lakás is, de a lakások együttes szobaszámánál és a magasabb komfortfokozatú komfortfokozatánál a bérbeadandó nem lehet kedvezőbb adottságú.
- (3) Háromszobás vagy annál nagyobb szobaszámú lakás helyett felajánlható több lakás is, a több lakás együttes szobaszáma és komfortfokozata nem haladhatja meg a felajánlott lakását.
- (4) A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, ekkor a bérlőt - a lakás leadása után - pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmiérték-különbözetének 50 %-a illeti.
- (5) Nem alkalmazhatók e rendelkezések olyan bérlő esetén, akinek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van, továbbá - a kezelővel kötött eltérő megállapodás hiányában - nem vállalja az általa felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.
- (6) A lakásgazdálkodási feladat keretében biztosított másik lakás(-ok) bérbeadási időtartama tekintetében a bérlő nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe, mint amilyenbe korábban volt.
- (7) Ezekről a kérelmekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.
- (8) A 19. §. alkalmazásakor a bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás óvadékának és lakbérének megfizetését.

Kényszerbérletek megszüntetése

20. §.

- (1) Kényszerbérlet esetén a bérlő részére a polgármesternek a 6.§. (3) bekezdésén alapuló döntése alapján a Polgármesteri Hivatal - a kényszerbérelő vagy a kényszerbérbeadó kezdeményezésére - egy lakást ajánl fel bérbe vételre. A felajánlott lakás elfogadásáról 15 napon belül nyilatkozni kell.
- (2) A kényszerbérelő részére a 19.§. (1) bekezdés a), b) pontjában meghatározottak szerinti cserelakás ajánlható fel.
- (3) Ha a kényszerbérbeadó önkormányzati lakás bérlője és a kényszerbérelővel a lakások cseréjében állapodik meg, akkor a csereszeződéshez a polgármester - a rendeletben foglalt feltételek vizsgálata nélkül - hozzájárulhat.

- (4) Amennyiben a kényszerbérő lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést elfogad, úgy ennek összegét - a Ltv. 90. § (2) bekezdés b.) pontjának keretei között - a Polgármesteri Hivatal határozza meg. Az összeg kifizetéséről és a megállapodás aláírásáról polgármester gondoskodik. A pénzbeli térítés az önkormányzat költségvetését terheli.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

21.§.

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

A bérbeadás időtartama

22.§.

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

lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

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

- (7) A lakást 5 évre kell bérbeadni annak a személynek, aki a bérleti jogot a 11. §-ban meghatározott jogcímen nyerte el. A határidő eltelte után a lakást ismételten a 12. §. szabályai szerinti versenytárgyalással piaci bérbeadásra kell meghirdetni. A korábbi bérlet előbérleti jog illeti, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban foglalt bérleti díj megfizetését vállalja.

23. §.

A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

- a) a 16. §. (1), (5), a 17. §. (1) bek. b./ pontja, a (2) bek., a 20. §. hatálya alá tartozó elhelyezési kötelezettség és a 69. §. hatálya alá tartozó jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezési kötelezettsége esetében,
- b) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás használójának véglegesen ajánlanak bérbevételre az eredetivel megegyező szoba számú és komfortfokozatú lakást.

A lakbér mértéke

24. §.

- (1) A lakás lakbérének mértékét - önkormányzati rendelet eltérő rendelkezéséig - az 1993. december 31-én hatályos jogszabályok alapján kell megállapítani.
- (2) A lakbér kétszeresét kell fizetni akkor, ha a rendelet hatálybalépése után a 26. §. (2) bekezdés, illetve a 38. §. (2), (3), (6) bekezdése kerül alkalmazásra.
- (3) A lakbér tízszeresét kell megfizetni, ha a lakás egy részét a rendelet hatálybalépése után a polgármester hozzájárulása nélkül használják más célra, illetve ha a Ltv-ben előírt más bérbeadói hozzájárulást nem szerzik be. A magasabb bérleti díj megállapítása helyett a polgármester a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti a kezelőnél.
- (4) A (2) és (3) bekezdést 1994. július 1-től kell alkalmazni, tekintet nélkül arra, hogy az alkalmazás feltételei egyébként mikor következnek be.

Az óvadék

25.§.

- (1) A bérletet terhelő kötelezettségek biztosítására a bérletnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a lakás éves bérleti díja többszörösének megfelelő összeg.
 - a.) Az éves lakbér kétszeresének megfelelő összegű óvadékot köteles a bérleti szerződés megkötése előtt megfizetni
 - aki a lakást szociális bérletként kapta;
 - aki a 19. §. alapján kapta a lakást,
 - az önkormányzati szolgálati lakásból kihelyezett jogcím nélküli személy, ha a szolgálati lakásba költözésük előtt lakást adtak le, vagy korábbi lakásuk bérleti jogát cserélték a szolgálati lakás bérleti jogára,
 - a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakásból kihelyezett bérlet, akinek végleges lakást ajánlottak bérbe vételre.
 - b.) Az éves lakbér háromszorosának megfelelő összegű óvadékot köteles a bérleti szerződés megkötése előtt megfizetni az a jogcím nélküli személy, aki a 17. §. (2) bekezdés hatálya alá tartozik.
 - c.) Az éves lakbér ötszörösének megfelelő összegű óvadékot köteles a bérleti szerződés megkötése előtt megfizetni, az a 16. §. (1) bekezdés hatálya alá tartozó személy.
 - d.) Egyéb jogcímen történt bérbeadás esetén az éves lakbér hétszeres összegének megfelelő összegű óvadékot köteles megfizetni a kijelölt bérlet.
- (2) Szociális bérlet esetén a bérlet kérelmére a Polgármesteri Hivatal az óvadék maximálisan négy egyenlő részben történő megfizetését engedélyezheti, maximum egy évre.
- (3) Az óvadékból a kezelő azon igénye érvényesíthető, amely a bérletre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt vagy a lakás visszaadásakor felmerül.
- (4) Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kell kezelni.
- (5) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérletnek - a kezelési költségek levonásával - a (4) bekezdésben meghatározott pénzügyi intézmény tárgyi óvadéka biztosított kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni. A visszafizetésről a Polgármesteri Hivatal rendelkezik. A (3) bekezdés szerint érvényesíthető igényét a kezelő a Polgármesteri Hivatal felé számlával igazolja.

- (6) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költséget a kezelő egység alapján, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.
- (7) A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérelője a részére azonnali elhelyezésként biztosított lakásért óvadékot nem fizet.

A BÉRBEADÁS SAJÁTOS SZABÁLYAI

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

26.§.

- (1) Az egész lakást nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.
- (2) A lakás egy részét nem lakás céljára használni a polgármester által kiadott hozzájárulás alapján lehet, ha
 - a) a bérlő a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni;
 - b) a tevékenység folytatására használt lakásrész az egész lakás alapterületének 50 %-ánál kevesebb részt érint;
 - c) a bérlő magánszemély;
 - d) bérlőtársak esetében a bérlőtárs, társbérlet esetében a társbérlő a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.
- (3) A bérleti díjat ebben az esetben a 24. §. (2) bekezdése szerint kell megállapítani és a bérleti szerződést a kezelőnek ennek megfelelően módosítani kell.

27.§.

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

Bérbeadás bérlőtársak részére

28.§.

- (1) A polgármester a házastársak közös írásbeli kérelme alapján a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadását elismeri.

- (2) A bérlőtársi jogviszonyt el kell ismerni a bérlő és
- a.) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó 16. életévét betöltött gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke),
 - b.) a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte,
 - c.) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő),
 - d.) a vele ténylegesen együtt nem lakó Gyermekek- és Ifjúság Védő Intézetben tartózkodó gyermeke (gyermekei) törvényes képviselőjének közös írásbeli kérelme alapján.
- (3) A szerződés módosításához szükséges igazolást a Polgármesteri Hivatal készíti elő és a polgármester adja ki.
- (4) Ha a szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1), (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával jöhet létre.
- (5) A polgármester nem adhatja ki az igazolást, ha az (1), (2) bekezdésben említett hozzátartozó a főváros területén másik lakás bérlője, bérlőtársa illetve haszonélvezettel nem terhelt lakás tulajdonosa.
- (7) A határozott időre szóló bérleti jogot a bérlőtársi jogviszony utóbb történő engedélyezése nem változtatja határozatlan idejűvé.

Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

29. §.

- (1) A Fővárosi Önkormányzat 5/1993. (XI.15.) rendeletének keretei között a megüresedett társbérleti lakrészre a visszamaradt társbérlőnek kell bérbeadási ajánlatot tenni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékét és vállalja a megnövekedett lakásalapterület után számított lakbér megfizetését.
- (2) A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba.
- (3) Egyedül álló visszamaradt társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására ajánlat nem adható, részére a 8. §. (1) bek.-nek megfelelő lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

30.§.

- (1) A 7.§. (1) bekezdése szerint meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) lakás helyreállításának költségeit,
 - b) költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
 - c) munkálatok elvégzésének határidejét.
- (2) Az (1) bekezdésen említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét - a lakás műszaki átvételét követő 60 napon belül a kezelőnek egyösszegben kell a bérlő részére visszatérítenie.
- (3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megtérítésére tarthat igényt.
- (4) A kezelő a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.
- (5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a kezelő a szerződést - a tv. 24 §. (1) bekezdésének b.) pontja alapján - felmondja.

31.§.

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

32. §.

- (1) A kezelő a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről akkor köteles gondoskodni ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.
- (2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő 1 hónapra lebontott- és e rendelet szabályai szerint kiszámított költségeit.
- (3) A piaci alapon történő bérbeadás esetén, a bérleti szerződés megkötésekor a kezelő és a bérlő ettől eltérő módon is megállapodhat.
- (4) Ha a munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a kezelőtől nem követelheti.

33. §.

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

34.§.

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

35. §.

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

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

36. §.

- (1) A polgármester a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát; nagyszülőjét; a nagykorú unokáját, annak gyermekét; testvérét; élettársát a lakásba befogadja. A hozzájárulás elbírálásakor az albérletbeadásra vonatkozó négyzetméter szabályt alkalmazni kell.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.
- (3) A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a 17.§. (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 Polgármesteri Hivatalhoz benyújtja azon lakás tulajdonosának (bérlőjének, bérbeadójának vagy más jogoszerű használójának) a befogadásra kötelezettséget vállaló nyilatkozatát (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.

Hozzájárulás a tartási szerződés esetén

37. §.

- (1) A polgármester a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy - legalább másfél szobás lakás esetén - a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.
- (2) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha az eltartónak más eltartottal is fennáll tartási szerződése vagy, ha a bérlővel nem kíván együttlakni.
- (3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 36. §. (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a polgármester.
- (4) Jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

- (5) A polgármester a tartási szerződéshez történő hozzájárulást köteles megtagadni, ha
- a) az eltartó a 18. életévét nem töltötte be,
 - b) az eltartó a 18. évét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - c) az eltartó vagy házastársa a főváros területén másik beköltözhető lakással rendelkezik,
 - d) az eltartó személyi és egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - e) a bérlő életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja.

Albérletbeadás

38. §.

- (1) A határozott ideig, vagy feltétel bekövetkezéséig bérbeadott lakás, továbbá az egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.
- (2) Albérletbe adáshoz a polgármester a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m²-es lakószobarész jut, továbbá a bérlő vállalja a 24. §. (2) bekezdés szerinti emelt bérleti díj megfizetését. A hozzájárulás a lakásba történő ideiglenes befogadást is engedélyezi.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül kell hozzájárulni az albérletbe adáshoz, ha a bérlő a lakásból gyógykezelése, külszolgálat, katonai szolgálata, szabadságvesztése, (előzetes letartóztatás), kiskorú bérlő neveltetése miatt egy hónapot meghaladó időre van távol a lakásból és a lakásban ezért senki nem tartózkodik, továbbá a bérlő vállalja a 24. §. (2) bekezdés szerinti emelt bérleti díj megfizetését.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésben foglalt feltételek esetén is, kizárólag a határozott időre - maximum két évre - kötött albérleti szerződéshez adható hozzájárulás. A hozzájárulás ismételhető.
- (5) A polgármester a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérló elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

- (6) A lakás fizetővendéglátás céljára történő hasznosítására a (3) bekezdésben meghatározott esetekben a (4)-(5) bekezdésben foglaltak alkalmazásával adhat hozzájárulást a polgármester.

Lakáscseréhez hozzájárulás

39. §.

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

Lakáshasználati díj

40. §.

- (1) Az a személy aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a kezelőnek.
- (2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított,
 - a) 7-dik hónaptól a 12-ik hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,
 - b) 13-ik hónaptól a 24-ik hónapig a lakbérnek megfelelő összeg hatszorosa,
 - c) a 25-ik hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg kilencszerese.
- (3) A használati díj emelkedéséről a használót a kezelő értesíti.

- (4) Ha a jogcímnélkül lakó személy elhelyezéséről a Ltv. vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia és a megfelelő elhelyezést felajánlotta, az elfogadás megalapozatlan visszautasítása időpontjától, a (2) bekezdést kell alkalmazni.

ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai

41. §.

- (1) Szolgálati lakás az az önkormányzati tulajdonban álló lakás:
- a.) amelynek bérőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a vagyonkezelő szervezet vezetőjét illeti,
 - b.) amelynek bérőjelölési joga - megüresedés után továbbra is - az önkormányzati intézmény vezetőjét illeti és az intézmény területén van.
- (2) A szolgálati lakásban bérővé csak az a személy válhat, akivel a vagyonkezelő szervezet, illetve önkormányzati intézmény vezetője munkaszerződést kötött gondnoki feladatok ellátására. Munkaszerződés azzal a személlyel köthető, aki:
- a) Közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és
 - b) kötelezi magát, hogy a a szolgálati lakásból, férőhelyről a szerződés megszűntét követő 15 napon belül elköltözik, 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 együttjáró 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 munkaszerződés megkötése után a lakásbérleti szerződés megkötésére:
- a vagyonkezelő szervezet szolgálati lakása esetében a vagyonkezelő szervezet vezetője,
 - az önkormányzati intézményben lévő szolgálati lakás esetében az Intézményellátó Szervezet vezetője köteles.
- (7) A szolgálati lakásra fennálló lakásbérleti jog megszűnéskor a lakás helyreállítása a volt bérlet kötelezettsége. A kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, a leltár szerinti átvétel lebonyolítása a lakás kezelőjének feladata.

Lakás bérbeadása bírósági ítélet alapján

42. §.

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

Az átmeneti lakások bérletének rendezése

43. §.

- (1) Azok a bérletiek akiknek e rendelet hatályba lépése előtt, névjegyzék alapján használatbavételi díj fizetési kötelezettség nélkül utaltak ki lakást, 1996. december 31-ig jogosultak - a korábbi jogszabályok szerint számított használatbavételi díj összegével megegyező mértékű, az Önkormányzat részére fizetendő térítés ellenében - a lakást határozatlan időre bérbe venni. A jövedelmi és vagyoni helyzet megállapítására a Fővárosi Önkormányzat 35/1993. (IX.15.) rendeletét kell alkalmazni. Aki a Fővárosi Önkormányzat rendelete alapján szociálisan nem jogosult a bérbevitelre az a korábbi használatbavételi díj kétszeres összegét köteles az önkormányzat részére térítési díjként megfizetni.

Akik e jogukkal nem kívánnak élni, azok lakásbérleti szerződését a kezelő, 1999. december 31-ig szóló határozott idejű szerződésre változtatja át, a bérlet számára előbérleti jog nem biztosítható.

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

Hagyatékkal terhelt lakás

44. §.

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 Polgármesteri Hivatal raktárba helyezi el és a hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a Polgármesteri Hivatal a hagyatékot értékesíti.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

45. §.

- (1) A Polgármesteri Hivatal, 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, felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.
- (2) Más visszamaradt személyek esetében a Polgármesteri Hivatal a 17. §.-ban meghatározottak szerint jár el.

A licites pályázati eljárás

46. §.

- (1) Licites pályázat meghirdetése esetén, egy meghatározott helyen és időpontban, minden pályázó jelenlétében kell a licitálást lefolytatni. A licitáláson csak azok vehetnek részt akik a bánatpénzt befizették, illetve akik a licitálást bonyolítják.
- (2) A pályázatot az nyeri el aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.
- (3) A licitlépcső mértékét a Polgármesteri Hivatal - egyeztetéssel - helyiségenként is meghatározhatja.

- (4) A nyertes által befizetett bánatpénz az egyéb fizetési kötelezettségekbe beszámításra kerül, a többi pályázó a bánatpénzt a licitálás befejezése után visszakapja.
- (5) A licitálási eljárás egyéb szabályait a Polgármesteri Hivatal állapítja meg, e döntéséről a Kt-t tájékoztatja.

Adatvédelmi szabályok

47. §.

- (1) A Polgármesteri Hivatal a törvény keretei között, jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat amelyeket az Ltv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.
- (2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelmadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén, az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed - a 32/1993.(II.17.) sz. Korm. rend. 1. sz. melléklete szerint.
- (3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni, a Ltv. 84.§. (4) bekezdésében foglaltakat kivéve, nem lehet.

A lakás és helyiségállományba való vétel és törlés

48. §.

- (1) A kezelő köteles minden a kezelésében lévő lakásról, helyiségről, telekről, amely a hatályos jogszabályok alapján ezeknek tekinthető, nyilvántartást vezetni.
A nyilvántartásban minimálisan fel kell tüntetni:
 - a) az ingatlan helyrajzszámát, tulajdoni lapszámát, pontos címét,
 - b) a lakás és helyiség esetében az ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését és négyzetméterrel megjelölt össznagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
 - c) a lakás és helyiség egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát,
 - d) a lakás, helyiség és telek bérbeadott voltát,
 - e) a bérlő nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,

- f) a bérleti díj nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges bérleti díj tartozást,
- g) az óvadék mértékét megfizettségének állapotát, felhasználásának állapotát,
- h) a megváltási díj nagyságát,
- i) az esetleges albérlő, (üzemeltető) nevét, címét, az albérleti idő tartalmát,
- j) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van.

- (2) A Polgármesteri Hivatal - egyeztetéssel - a lakás vagy helyiségállományból törli azt a lakást vagy helyiséget, amelyről a műszaki hatóság megállapította, hogy az eredeti rendeltetési céljára - a hatályos előírások alapján - nem használható. A lakásállományból törölt lakás a továbbiakban helyiségként hasznosítható.

Megállapodás a lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről

49. §.

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

Lakás összevonás

50. §.

- (1) Az Ltv. 2. számú melléklet 6. pont (a-e. felsorolás) szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás bérlője kérelmére a polgármester előzetesen hozzájárulhat a kérelmező lakásának a megüresedett helyiségcsoporttal történő bővítéséhez. Az előzetes hozzájárulás a szükséglakás birtokbavételére nem jogosít.
- (2) Az előzetes hozzájárulás alapján a kérelmezőnek be kell szereznie:
 - a.) a tervdokumentáció benyújtásával a jogerős építési engedélyt,
 - b.) a munkálatok elkészülte után a jogerős használatbavételi engedélyt.
- (3) Az átalakítás költségei a kérelmezőt terhelik.
- (4) A polgármester a bérbeadási ajánlatot a jogerős használatbavételi engedély bemutatása után adja ki.
- (5) A kijelölt bérlőnek a kialakított lakás után kell bérleti díjat fizetnie, az óvadék megfizetése alól mentesül.

Jogtalan lakásfoglalókkal szembeni eljárás

51. §.

- (1) Azt a személyt (személyeket), aki nem a rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglal el az önkormányzat tulajdonában álló, üres lakást, helyiséget, vagy olyan lakást, amelyben más személy bejelentésére jogosult nem lakik a polgármester a foglalás tudomásrajutása után azonnal a lakás, helyiség elhagyására kötelezi, 24 órás határidő biztosításával.
- (2) Az ismételt felszólítás eredménytelensége esetén a polgármester az Ltv. 91. §. (1) bek.-ben meghatározott - a végrehajtási eljárás elrendelésére illetékes - szervhez továbbítja az iratot.

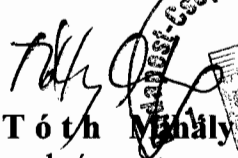
Vegyes rendelkezések

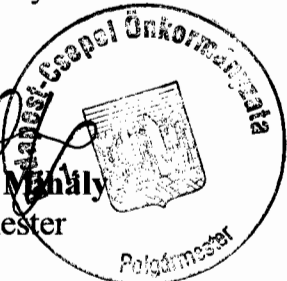
52. §.

Ahol e rendelet a Polgármesteri Hivatalra állapít meg feladatot, ott a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott Jegyzői és Igazgatási Iroda Tulajdonosi Csoportja köteles és jogosult eljárni.

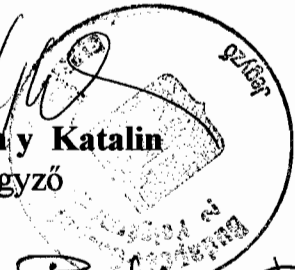
53. §.

A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg az 6/1995. (III.07.) Kt. rendelet hatályát veszti.

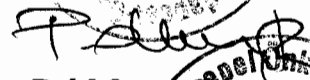

Tóth Mihály
polgármester




dr. Ughy Katalin
jegyző



Záradék: A rendelet kihirdetve: 1996. február 6. napján.


Pálfi Rita
szervezési csoportvezető



A lakásigény mértéke

A lakásigény mértéke - együttlakó személyek számától függően - a következő:

2 személyig:	<i>egy - két lakószoba</i>
3 személy esetében:	<i>másfél - két és fél lakószoba</i>
4 személy esetében:	<i>kettő - három lakószoba</i>
5 személy esetében:	<i>kettő és fél - három és fél lakószoba</i>
6 vagy több személy esetében:	<i>három - négy lakószoba</i>