

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének

19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről és elidegenítéséről

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló lakásokra terjed ki.

(2) Bérbeadás tekintetében a rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat költségvetési szerve használatában vagy kezelésében lévő épületben található, intézmény feladatai ellátásához biztosított lakásokra. A szolgálati lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit jelen rendelet 49. § és 57 § határozza meg. A rendelet hatályba lépését követően megüresedő szolgálati férőhelyre a bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján lehet.

(3) A vagyonátadó bizottság hatáskörével összefüggő, vagy tulajdoni igény alapján induló bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására az 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 Képviselő-testület által létrehozott jogutódja.

2. Fogalommeghatározások

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 685. § b) pontja szerinti magánszemély.

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

c) jövedelem: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel, valamint az i) pontjában meghatározott rendszeres pénzellátás.

d) vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek

da) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszerezését, vagy

db) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a százötvenszeresét meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

e) **beköltözhető lakás**: életvitelszerűen lakott, legalább $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban lévő, haszonélvezeti joggal nem terhelt lakásingatlan. A lakástulajdon nem tekinthető beköltözhetőnek, ha az érintett lakástulajdon bontását az építésügyi hatóság jogerősen elrendelte vagy engedélyezte.

f) **Fecske-lakás**: azok a kis alapterületű lakások, amelyek a Képviselő-testület döntése alapján kizárólag 35 éven aluli gyermektelen vagy legfeljebb egy gyermekkel rendelkező házaspár részére adható bérbe legfeljebb 5 évre szólóan, lakás-előtakarékosság vállalása mellett.

g) **krízislakás**: azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos szükséghelyzet következett be.

h) **Kezelő**: a Képviselő-testület felhatalmazása/szerződése alapján az önkormányzati tulajdonú lakások kezelésével megbízott szervezet.

3. A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

3.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket:

- a) a Képviselő-testület,
- b) a Képviselő-testület Népjóléti Bizottsága (a továbbiakban: Népjóléti Bizottság),
- c) a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Tulajdonosi Bizottság),
- d) a polgármester

gyakorolja.

(2) Ahol a rendelet külön nem rögzíti a bérbeadói jogokat, illetve kötelezettségeket gyakorló szervet, ott a jogok és kötelezettségek gyakorlója a polgármester.

(3) A Kezelő a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a jelen rendeletben foglaltak, valamint a Képviselő-testület és a Kezelő között létrejött megállapodás alapján, mint a Képviselő-testület megbízottja gyakorolja, valamint teljesíti.

(4) Az (1) bekezdésben megjelölt szervek kötelesek e rendeletben meghatározott feladataik ellátása során egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul közölni, szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

(5) A bérleti jogviszony felmondással történő megszüntetése ügyében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § (1) bekezdés a)-e) pontjai alapján a Kezelő kezdeményezésére, vagy hivatalból a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája köteles eljárni.

(6) Amennyiben a döntésre jogosult szerv nem tudja gyakorolni a hatáskörébe tartozó bérbeadói jogokat, úgy a Képviselő-testület dönt.

(7) Az (1)-(2) bekezdések nem érintik a Képviselő-testület azon jogát, hogy jelen rendelet hatálya alá tartozó bármely lakás tekintetében a bérbeadói jogot közvetlenül gyakorolja.

II. Fejezet

A bérbeadás általános feltételei és jogcímei

4. A bérbeadás általános feltételei

4.§ (1) Lakást bérbe adni kizárólag természetes személynek (bérlő) vagy személyeknek (bérlőtársak) lehet.

(2) A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján minden év február 28-ig meghatározza az adott évben a bérbeadható lakások esetében a jelen rendelet 5. §-ában meghatározott bérbeadással összefüggő jogcímek sorrendiségét.

(3) A rendelkezésre álló lakások, valamint a Képviselő-testület (2) bekezdésben meghatározott döntése függvényében a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája javaslata alapján minden év március 31. napjáig együttes ülésen dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni. A Bizottságok ellentétes tartalmú döntése esetében a Képviselő-testület dönt.

(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 Népjóléti Bizottság ajánlja fel azon bérlők részére, akik a tárgyévet megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevételére vonatkozó igényüket, tekintettel arra, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek.

5. A bérbeadás jogcímei

5.§ (1) Lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül lehet bérbe adni.

(2) A pályázat útján megvalósuló bérbeadás:

- a) szociális alapon,
- b) költségelven,
- c) piaci viszonyok alapján,
- d) Fecske-program keretében történhet.

(3) Pályázaton kívüli

- a) az e rendeletben meghatározott közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok, megvalósítása érdekében,
- b) a lakáscsere jogcímén,
- c) a megállapodáson alapuló elhelyezési – másik lakás bérbeadási kötelezettség jogcíme alapján,
- d) a bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján,
- e) a kényszerbérlők elhelyezése jogcímén,
- f) a jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség jogcíme alapján,
- g) a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének a rendezése érdekében,
- h) a szükséghelyzet alapján történő bérbeadás.

III. Fejezet

Pályázat útján megvalósuló bérbeadás

6. A pályáztatás eljárási rendje a szociális alapon történő bérbeadásra

6.§ (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozik. A pályáztatást nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

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

(3) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat is be kell nyújtania – különös tekintettel a pályázó és a jövedelemmel rendelkező együttköltözők jövedelemigazolására, valamint a pályázónak az eltartottakról és az együttköltözőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára.

(4) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodájához benyújtani, erről az iroda nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor köteles lezárni.

(5) A bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokról szóló hirdetményt 30 napra közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, az ügyfélfogadására szolgáló helyiségében, illetve hirdető tábláin,
- b) az Önkormányzat helyi lapjában, az önkormányzati kábeltelevízió hirdetéseinek között, az Önkormányzat honlapján,
- c) a Kezelő hirdető tábláin.

(6) A hiányos pályázatok benyújtóit a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodája a hiányok pótlására egy alkalommal, írásban felszólítja. Pontozni és besorolni a pályázatot kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

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

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a Kiíró megnevezését, székhelyét,
- c) a bérbeadás útján hasznosítani kívánt önkormányzati lakások címét,
- d) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját,
- e) a pályázati feltételeket, az elbírálás szempontjait és a pályázók értesítésének módját,
- f) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
- g) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- h) a pályázat érvénytelenségének eseteit.

(2) A pályázatot a Kiíró által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodájánál szerezhető be.

(3) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(4) A benyújtott pályázatok elbírálása a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodája javaslata alapján a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozik.

(5) Pontegyenlőség esetén a Népjóléti Bizottság egyedi elbírálás alapján választja ki azt a pályázót, akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot kell tenni.

(6) A nyertes pályázó visszalépése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(7) Nyertes pályázat esetén a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások, nyilatkozatok tartalmát minden esetben, a szerződés aláírását megelőzően a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodájának ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban, nyilatkozatokban foglaltak megalapozatlanok, a Népjóléti Bizottság a nyertes

pályázatot érvénytelenné nyilváníthatja, a pályázat eredményéről szóló döntését módosíthatja, mely esetben a rangsorban a következő pályázó lép előre.

(8) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt évente a szociális bérletre vonatkozó feltételek fennállását a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája felülvizsgálhatja és ellenőrizheti, valamint, hogy amennyiben szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés időtartama alatt megszűnik vagy megváltozik, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő egyidejű értesítése mellett, a költségalapú bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére módosítani jogosult.

(9) A pályázónak a pályázat benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznia kell arra vonatkozólag, hogy amennyiben a szerződés megszűnéskor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a jelen rendelet 29. § (4) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 30 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja.

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

7. A szociális alapon történő bérbeadás

8.§ (1) Szociális alapon bérbe adott lakásra az jogosult,

- a) akinek, illetve aki házasársának (élettársának), illetve vele együttköltöző, vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,
- b) akinek a lakásbérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 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 a Kezelőnek leadja,
- c) a bérlő valamint az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint
- d) a bérlő, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek vagyonnal.

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

- a) a pályázat benyújtására megállapított határnapig nagykorúvá vált,
- b) pályázat kiírása esetén a pályázat benyújtására nyitva álló határnapig benyújtotta pályázatát,
- c) a pályázat benyújtásakor a már meglévő bérleményére lakbér-, vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, valamint
- d) legalább 5 éve Budapest XVIII. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.

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

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

(3) A méltányolható lakásigény vonatkozásában a (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik

- a) lakás tulajdonjogával (vagy 1/2-et meghaladó tulajdoni hányaddal), vagy
- b) lakás haszonélvezeti jogával, illetve

c) önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogával rendelkeznek.

(4) A (3) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben kivételt képez, ha a bérleti szerződés megkötése és a pályázat benyújtása között legalább 5 év eltelt és írásos nyilatkozattal vállalják, hogy nyertességük esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlant beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek leadják.

(5) A szociális alapon bérbe adott lakás bérlőjének jogosultságát a bérbeadó - a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája útján – minden év október 31-éig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő felszólításra köteles jelen rendelet 3. mellékletét képező nyomtatványt kitöltve, valamint a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi kimutatásokat, és nyilatkozatot a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről minden év június 30-áig benyújtani. Amennyiben a bérlő az e bekezdésben foglalt kötelezettségének önhibájából nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a tárgyévet követő hó első napjával felmondja.

(6) Amennyiben a felülvizsgálat alapján a bérlő már nem jogosult szociális lakbér fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új, költségelví lakbért és azt a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája útján a bérlővel írásban, haladéktalanul közli

8. A pályáztatás eljárási rendje költségelven történő bérbeadásra

10.§ (1) A költségelven történő bérbeadásra a pályázat kiírása, a pályázati felhívás, valamint a szükséges nyomtatványok tartalmának meghatározása a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik,

(2) A költségelven történő bérbeadásra kiírt pályázaton bárki részt vehet, aki a mindenkori költségelví lakbér tizenkét havi összegének megfelelő összeget bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően az Önkormányzat számlájára befizeti. A pályázatot elnyert személy által befizetett bánatpénz teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A pályázaton nem nyert személyek részére a Kiíró a bánatpénz nyolc napon belüli visszafizetéséről intézkedik.

(3) A pályázati felhívásra benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímezett, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodáján kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni, melyről a pályázat benyújtója átvételi elismervényt kap. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevéen kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda zárja le. A pályázati felhívás, valamint a benyújtandó ajánlat elkészítéséhez szükséges nyomtatványok a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Munkacsoport irodáján szerezhetők be.

(4) Költségelven történő bérbeadás esetén a pályázati felhívásban elő kell írni, hogy

- a) a pályázó és a vele együttköltözők együttes havi jövedelmének meg kell haladnia a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát,
- b) az együttköltözők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét.

Bérleti szerződés csak azzal az ajánlatot tevővel köthető, aki e bekezdésben foglaltaknak megfelel, s ezt igazolja.

(5) A benyújtott pályázatok elbírálása a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda javaslata alapján a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

(6) A pályázat alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a pályázati felhívás szerint – a 12 havi lakbérnek megfelelő összegű, a jelen rendelet 10. § (2)

bekezdésében hivatkozott bánatpénz megfizetésén felül – a legmagasabb összeget fizeti meg előre.

(7) A költségelven történő bérbeadásra kiírt pályázati eljárásra egyebekben a jelen rendelet 6-7. §-ban leírt, valamint a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben foglalt szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

9. A pályáztatás eljárási rendje a piaci alapon történő bérbeadásra

11.§ (1) A piaci alapon történő bérbeadásra a pályázat kiírása, a pályázati felhívás, a szükséges nyomtatványok tartalmának meghatározása, valamint a pályázat elbírálása a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

(2) A piaci alapon történő bérbeadásra kiírt pályázati eljárásra a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló 5. mellékletében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

10. Fecske-program

12.§ (1) Fecske-program keretében lakás szociális alapon vagy költségalapon kiírt pályázat útján adható bérbe.

(2) A Fecske-program keretében a lakások bérbeadására – a Népjóléti Bizottság (1) bekezdésben foglalt döntésétől függően – egyebekben a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás, valamint a szociális alapon bérbe adott önkormányzati lakás pályáztatási rendjére és bérbeadására vonatkozó szabályok az irányadóak.

(3) A Fecske-program keretében lakás bérleti jogát azok a személyek nyerhetik el, akik

- a) a 35. életévüket még nem töltötték be, házastársi kapcsolatban élnek, gyermektelenek, vagy legfeljebb 1 gyermeket nevelnek és
- b) ingatlan tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti joggal nem rendelkeznek, és
- c) vállalják lakáscélú elő-takarékossági szerződés megkötését legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napjáig.

IV. Fejezet

Pályázaton kívüli bérbeadás

11. Közérdekű, lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében történő bérbeadás

13.§ (1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás eredményeként kell lakást bérbe adni, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,
- b) az önkormányzati rendeletek illetve határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási terv, bontás, stb.) teljesítése érdekében történik,
- c) bontandó épületben lévő lakások kiürítésére kerül sor, továbbá megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás használatját kell elhelyezni.

(2) A közérdekű célból történő elhelyezés esetén a cseréből adódó indokolt költségeket – a lakbérén kívül – az Önkormányzat viseli.

(3) A közérdekű célból történő elhelyezési kötelezettségét az Önkormányzat a jogosulttal való megállapodás alapján, pénzbeli térítéssel megválthatja a jelen rendelet 45. §-ában foglalt feltételek alapján.

(4) A lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi Bizottság gyakorolja.

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

12. A lakáscsere

15.§ (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető, amennyiben nem esik az Ltv. 29. §-ában meghatározott kizáró okok hatálya alá. A lakásokat akkor lehet elcserélni, ha mindegyik érintett bérbeadó hozzájárult a lakás, lakások elcseréléséhez.

(2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának másik az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogára való cseréje esetén a hozzájárulást a hatáskörrel rendelkező bizottság javaslata alapján a polgármester adhatja meg.

(3) Az önkormányzati lakás bérleti jogának nem az önkormányzat tulajdonában lévő lakás vagy házas ingatlan bérleti jogára vagy tulajdonjogára való cseréje esetén a hozzájárulást a Tulajdonosi Bizottság adhatja meg.

(4) Lakáscsere esetén az új bérlő a megszűnő bérleti szerződésében megállapított időtartammal megegyező ideig kötheti meg az új lakásbérleti szerződését.

(5) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(6) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner az (5) bekezdés szerinti kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

13. Megállapodáson alapuló elhelyezési-, másik lakás bérbeadási kötelezettség

jogcíme alapján

16.§ (1) A lakás jogcím nélküli használói azok a személyek, akik a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradtak és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak. A jogcím nélküli lakáshasználó a lakást a jogcím nélküli 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 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 időszakban megszakítás nélkül, bejelentett lakóhellyel rendelkezett – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli.

(3) A költségelven, illetve piaci alapon bérebe adott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználót az általa használt lakásra előbérleti jog illeti meg.

17.§ (1) Nem lehet a lakás bérbeadására ajánlatot tenni a jelen rendelet 16. §-ában 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 1/2-ed hányadban lakástulajdona, illetve haszonélvezete van.

(2) A jelen rendelet 16. § (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. A bérbeadói hozzájárulás nélkül jogszerűen befogadott személyek esetében a befogadási hozzájárulást a bérbeadói igazolás pótolja.

(3) Ha a jelen rendelet 16. § (2) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérebe adni.

(4) Amennyiben jogcím nélküli lakáshasználó a jelen rendelet 16. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére a jelen rendelet 9. § (1) bekezdésben foglaltak alapján nem lennének jogosultak, másik, a jelen rendelet 9. § (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 Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. Az Iroda a lakás kiürítése iránt intézkedik.

(6) A jogcím nélküli lakáshasználó lakásban hátrahagyott ingóságait a Kezelő felelős őrzésbe veszi, a jogcím nélküli lakáshasználó költségére és veszélyére a lakásból elszállíttatja, és 30 napi őrzés után értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisíti.

18.§ A jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadás elmaradása esetén a jogcím nélküli lakáshasználat 61. napjától kezdődően a jelen rendelet 66. §-a szerinti összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

14. A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

19.§ (1) A bérlőkijelölési jog

a) jogszabályon,

b) Képviselő-testület döntésén alapulhat.

(2) A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásra, mely állami, államigazgatási, közhatalmi, más önkormányzati szerv, intézmény, illetve más önkormányzat részére biztosít bérlőkijelölési jogot.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel a Képviselő-testület önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az

általára ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy

- a) az önkormányzat szociális alapon, költségelven, illetve piaci bérleti díj fejében biztosítja a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérletét,
- b) a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni.

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

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

20.§ (1) A bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt, ha a lakást ismételt bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultnak felhívásra 30 napon belül közölnie kell a bérlő személyét és a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy más megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlőkijelölési jog a szervet a Képviselő-testület 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 jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt 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 a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat benyújtja,
- d) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

15. A kényszerbérlők elhelyezése

21.§ Kényszerbérlet tekintetében a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi Bizottság gyakorolja.

22.§ Azon magánszemélyek esetében, akik az Ltv. kényszerbérlőre vonatkozó szabályainak megfelelnek, de az elhelyezésüket az Ltv.-ben biztosított határidőn belül nem kérték, kérelemre a Képviselő-testület egy lakást ajánlhat fel bérbevitelre. A kérelmezőnek a felajánlott lakás elfogadásáról a döntés közlését követő 15 napon belül írásban nyilatkoznia kell.

16. A jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség

23.§ (1) Ha a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget jogszabály állapítja meg, az önkormányzati elhelyezési kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.

(2) A pénzbeli térítés mértéke az adható – a méltányolható lakásigény mértéke (jelen rendelet 1. melléklete szerint) alsó határának megfelelő szobaszámú, és az általa használt

lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú – átlagos lakás költségalapon megállapított évi lakbérének ötszörösénél magasabb nem lehet.

(3) A felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén a továbbiakban felajánlott lakások nagysága nem haladhatja meg a méltányolható lakásigény mértékének alsó határát.

24.§ (1) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor jelen rendelet 23. §-át 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.

17. Bérbeadás a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének rendezése érdekében

25.§ (1) Az Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogot a Képviselő-testület gyakorolhatja az alábbi feltételek megléte esetén:

- a) ha az adós, illetve zálogkötelezett saját háztartásban legalább két kiskorú saját, nevelt vagy örökbefogadott gyermeket nevel, és
- b) a család egy főre jutó jövedelme eléri, vagy meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj minimumot, de nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimum két és félszeresét, és
- c) a lakás legfeljebb 2,5 szobás, és az alapterület nem haladja meg a 75 m²-t, és
- d) családja tagjainak nincs bérleti jogviszonya, vagy tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető ingatlana.

(2) A lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül jelen rendeletben szabályozott feltételekkel az Önkormányzat bérleti szerződést köt az adóssal, illetve zálogkötelezettel.

(3) A lakóingatlanba a bérlővel – az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken túlmenően – azok a személyek költözhetnek, akik az önkormányzat tulajdonszerzését megelőzően haszonélvezőként életvitelszerűen a lakóingatlanban laktak és ott bejelentett lakcímmel rendelkeztek.

18. Szükséghelyzet alapján történő bérbeadás

26.§ (1) Szükséghelyzet alapján krízislakás bérbeadásáról a Népjóléti Bizottság dönt.

(2) Szükséghelyzetnek minősül különösen:

- a) a kérelmező és családja esetében – az általuk jelenleg lakott lakásban – a bejelentett és életvitelszerűen ott tartózkodó személyek figyelembevételével az egy főre jutó alapterület nem éri el a 4 m²-t, azzal, hogy a kérelmező és a vele állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a bérlakásba,
- b) ha jogerős bírósági határozat végrehajtása miatt a kérelmezőnek és családjának ki kell költöznie az általuk jelenleg lakott lakásból, elhelyezésüket saját maguk nem tudják megoldani, lakásjuttatás nélkül hajléktalanná válnának,
- c) ha előre nem látható és el nem hárítható külső ok – természeti károk kapcsán bekövetkezett esemény következtében a kérelmezőnek és családjának ki kell költöznie az általuk jelenleg lakott lakásból, elhelyezésüket saját maguk nem tudják megoldani, lakásjuttatás nélkül hajléktalanná válnának.

(3) A szükséghelyzet alapján határozott időre bérbe adott lakás esetén a fizetendő bérleti díj megegyezik a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra megállapított lakbérrel.

V. Fejezet

A bérleti jogviszony keletkezése, megszűnése, tartalma

19. A bérleti jogviszony keletkezése

27.§ (1) A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani:

- a) szociális alapú bérbeadás, fecske-program, a jelen rendelet 15.§ (2) bekezdésében meghatározott eset kivételével a lakáscsere, a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének a szükséghelyzet alapján történő bérbeadás rendezése esetén csak a Népjóléti Bizottság,
- b) egyéb esetekben a Tulajdonosi Bizottság

jóváhagyó döntése alapján lehet.

(2) A bérleti szerződést a Kezelő szervezet foglalja írásba. A szerződés aláírásakor a bérbeadó önkormányzatot a Kezelő vezető tisztségviselője képviseli.

20. A bérbeadás időtartama

28.§ (1) Önkormányzati bérlakást csak határozott időre lehet bérbe adni.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a Népjóléti vagy Tulajdonosi Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

29.§ (1) Szociális bérlet esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a jelen rendelet 28. § (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve – legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg, melynek feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető.

(2) Népjóléti Bizottság döntése alapján

- a) legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés ún. Fecske-lakásra, amennyiben a házaspár vállalja, hogy lakás-előtakarékosságra vonatkozó szerződését a bérbeadás időtartama alatt fenntartja, és ezt éves rendszerességgel a bérbeadó részére igazolja, valamint
- b) legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződés köthető azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos szükséghelyzet következett be.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a határozott idejű bérleti szerződés lejárta esetén, indokolt esetben, a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Iroda indokolással alátámasztott javaslata alapján, a Népjóléti Bizottság erre vonatkozó döntése alapján az eredeti szerződés legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható.

(4) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a költségvetési bérletre vonatkozó rendelkezések szerint kell a lakást bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles kiüríteni, ismételt bérbeadásra alkalmas állapotba helyreállítani és a Kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadni.

30.§ Költségelven vagy piaci alapon bérbe adott bérlakásokat 5 évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a lakást ismételten pályázat útján lehet bérbe adni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban foglalt összegű havi lakbér összegének megfizetését vállalja.

31.§ Lakás adható bérbe a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője részére azonnali elhelyezésként a jelen rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő bérbe adható lakás felajánlásáig – de legfeljebb egy

évre – kivéve, ha elhelyezési kötelezettség áll fenn és a felajánlott lakás e kötelezettség teljesítéséhez megfelel.

32.§ A lakást határozatlan időre kell bérbe adni

- a) a jelen rendelet 23. §-a, és a 24. §-a szerinti esetben, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt,
- b) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakásra vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időre szól, és a bérlőnek a jelen rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő bérletre felajánlott lakás az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú.

33.§ (1) A Népjóléti Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú bérleti 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 bérbeadó egy éves, határozott időtartamú bérleti szerződést köt azzal a jelen rendelet 16. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakásbérleti díj-, illetve közüzemi díj tartozása.

(3) Hosszabb időtartamú lakásbérleti szerződés köthető – jelen rendelet 29 § (1) bekezdése szerint – azzal a bérlővel, aki az (1) bekezdésben szabályozott, határozott idejű, egyéves bérleti szerződés időtartama alatt valamennyi e szerződésből eredő kötelezettségének – különös tekintettel a bérleti és közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére – maradéktalanul, határidőben eleget tett.

21. Óvadék

34.§ (1) A piaci alapon bérbe adott bérlakások esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a lakás havi bérleti díja tizenkétszeresének megfelelő összeg.

(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 az Önkormányzat számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyi intézmény tárgyi óvadékokra biztosított kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni a volt bérlő részére. A visszafizetésről a Kiíró intézkedik.

(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 napon belül kiegyenlíteni.

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

22. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

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

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

- a) a lakás helyreállításának a Kezelő által kalkulált költségeit,
- b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 1 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.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyreállítás során felhasznált anyagok számlákkal és a Kezelő műszaki ellenőre által igazolt ellenértéke – a lakás műszaki átvételétől kezdődően – a bérleti díjból levonásra kerül. 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.

(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.

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

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

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a Kezelő elvégeztette – e rendelet 34. §-a szerint befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető. Erről a bérlőt írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) az elvégzendő munkák:
 - aa) konkrét megjelölését,
 - ab) befejezésének határidejét,
 - ac) a vonatkozó műszaki terveket,
 - ad) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,

b) valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő 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 bérlő átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos költségeit nem téríti meg, de kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés hatálya alatt a bérleti díj összegét a komfortfokozat esetleges változására tekintettel nem emeli meg.

39.§ (1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a Bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (különösen orvosi-, munkáltatói-, tanintézeti igazolással) igazolni. Amennyiben a bérlő bejelentési kötelezettségét nem teljesíti és felhívásra sem igazolja, hogy bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(2) A bérbeadó a Kezelő útján naptári évenként legalább egyszer bérleményellenőrzést végez, melynek során köteles ellenőrizni az e rendeletben és a bérleti szerződésben foglaltak betartását. A bérlő a lakásba történő bejutást köteles biztosítani, amennyiben ezen kötelezettségét nem teljesíti és felhívásra sem igazolja, hogy kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

40.§ (1) A szociális rászorultság alapján, valamint a költségelví illetve piaci alapú bérleti díj ellenében bérbe vett lakások esetén a lakásbérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 90 nappal a bérbeadó köteles tájékoztatni a bérlőt, hogy a szerződés megszűnését követően a lakást milyen módon és milyen feltételekkel kívánja hasznosítani.

(2) Amennyiben a bérlő a jelen rendelet 29. § (1) bekezdésben, vagy a 30. §-ban foglalt előbérleti jogával élni kíván, úgy az (1) bekezdésben foglalt tájékoztatás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérbeadó részére erre vonatkozó írásbeli nyilatkozatát igazolható módon el kell juttatnia.

41.§ (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A volt 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 volt 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 volt bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(3) A (2) bekezdés szerinti megállapodásban a szociális bérletű lakás volt bérlője részére részletfizetés adható.

(4) A (2) bekezdés szerinti megállapodás költségelven, illetve piaci alapon bérbe adott bérlakások esetében csak akkor köthető meg, ha a volt bérlő által a jelen rendelet 34. §-a alapján befizetett óvadék összege a lakás helyreállítására elegendő.

(5) A 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.

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

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája a lakásba bejelentett, de ténylegesen nem ott lakó személy(ek) esetén a lakcím fiktiválása iránt eljárást kezdeményez.

23. A felmondás szabályai

43.§ (1) Bérleti jog felmondásával kapcsolatos jogokat a

a) szociális alapú bérbeadás, a szükséghelyzet alapján történő bérbeadás, a fecske-program, a lakáscsere, a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének rendezése esetén a Népjóléti Bizottság,

b) egyéb esetekben a Tulajdonosi Bizottság
gyakorolja.

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

(3) A bérbeadó a már kibocsátott felmondást visszavonhatja, amennyiben a bérlő lakbér-, vagy közüzemi hátralékát a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi, vagy igazolja a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája felé, hogy hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet nyújtott be, illetve hátraléka megfizetése érdekében részletfizetési megállapodást kötött. A hátralék megfizetését a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája negyedévente ellenőrzi.

(4) Amennyiben a bérlő a hátralékkezelési szolgáltatásra nem jogosult, és az erről szóló értesítés keltét követő 8 napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el.

24. Hátralékkezelés

44.§ A hátralékkezelésre vonatkozóan a lakásbérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbe adó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlőkre vagy lakáshasználókra a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat felé lakásügyi hátralékkal rendelkező személyek számára biztosított kedvezményekről és támogatásról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.

25. Megállapodás cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizetéséről

45.§ (1) Ha a határozatlan időtartamra bérbe adott lakásra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján, pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni, és a lakást – a jelen rendeletben foglaltak szerint – kiürítve átadja, az évi lakbér ötszörösét kell részére kifizetni. A pénzbeli térítés összegét a legalább 1 éve fennálló bérleti szerződés feltételei alapján kell megállapítani. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeit.

(2) Aki a bérleti jogviszonyát pénzbeli térítés ellenében szüntette meg, önkormányzati bérlakásra 5 évig nem tarthat igényt.

VI. Fejezet

A lakbér

46.§ (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért fizetni, 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 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) a háztartási hulladék elszállíttatása.

(4) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a társasházi közös költség megfizetésére az önkormányzat köteles.

(5) A lakbért a lakás bérlője minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni a Kezelő bankszámlájára.

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

26. A lakbér mértéke

48.§ (1) A költségalapú lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 525,-Ft/ m ² /hó |
| b) komfortos lakás esetén | 472,- Ft/ m ² /hó |
| c) félkomfortos lakás esetén | 262,- Ft/ m ² /hó |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 210,- Ft/ m ² /hó |
| e) szükséglakás esetén | 157,- Ft/ m ² /hó |

(2) A szociális alapon bérbeadott, a szolgálati lakások, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorlásával kijelölt lakások bérlői részére a lakbér mértéke a (1) bekezdésben meghatározott lakbér 80 % -a.

(3) A havi lakbér mértékét 10 %-kal csökkenteni kell

- a) a lakás településen belüli elhelyezkedése alapján a rendelet 4. melléklete szerint,
- b) a lakás épületen belüli fekvése alapján:
 - ba) alagsorban, a lakószobák padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt van,
 - bb) a lapostetős házaknál közvetlenül a tetőszint alatti lakás,
 - bc) az Üllői útra és a Nemes utcára néző lakószobával rendelkezik,

- bd) a falazata nedves, szigetelése nem megfelelő.
- c) a Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve által kiadott – egy hónapnál nem régebbi – hivatalos szakvéleménye alapján a lakás egészségre ártalmas állapotú, e helyzet fennállásának időtartamára.
- (4) A havi lakbér mértékét 5 %-kal csökkenteni kell a lakás belső adottságai alapján, ha:
- a fürdőszoba helyett zuhanyozó-, mosdófülke van,
 - összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs,
- (5) A lakbér csökkentésének mértéke a csökkentő százalékok összeadása után sem haladhatja meg a 30%-ot.
- (6) A megállapított lakbér mértékét 10%-kal növelni kell, ha az alábbi tényezők közül együttesen legalább kettőnek a lakás megfelel:
- olyan egy,- vagy kétlakásos lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kertterület tartozik,
 - olyan épületben van, amelyhez parkosított pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas udvar tartozik,
 - olyan épületben van, amelynek udvara vagy egyéb helyisége gépkocsik parkolására alkalmas,
 - legfeljebb négy-lakásos épületben található,
 - zárt, fűtött közlekedőből nyílik.
- (7) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be.

VII. Fejezet

A lakásbérlet különös esetei

27. Szolgálati lakás bérbeadásának különös szabályai

- 49.§** (1) A szolgálati bérlakások bérbeadásáról a Népjóléti Bizottság dönt.
- (2) A szolgálati bérlakás az Önkormányzattal és intézményeivel szolgálati jogviszonyban álló személyeknek adható bérbe. A szolgálati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszony a szolgálati, illetve munkaviszony fennállásáig tart.
- (3) A bérlő személyére a feladatai ellátásához biztosított lakás vonatkozásában a Polgármesteri Hivatal, az önkormányzat költségvetési szerve, illetve az önkormányzati tulajdonú társaság (együttesen: intézmény) vezetője (vezető tisztségviselője) tesz javaslatot.
- (4) Lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki vállalja, hogy munkaviszonya, illetve közszolgálati jogviszonya megszűnése esetén a szolgálati lakásból 15 napon belül elköltözik és az általa jogszerűen befogadott személy(ek) elhelyezéséről saját maga gondoskodik.
- (5) A lakásbérleti szerződés megkötésére a bérbeadó jogosult.
- (6) A szolgálati lakásba az Ltv. által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni nem lehet, ilyen bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (7) Szolgálati lakás csak lakás céljára használható, albérletként, továbbá a lakás egésze, illetve egy része nem lakás céljára nem hasznosítható.
- (8) A szolgálati lakásra fennálló lakásbérleti jog megszűnésekor a lakás helyreállítása 30 napon belül a volt bérlő kötelezettsége. A kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, a leltár szerinti átvétel lebonyolítása a lakás kezelőjének feladata.

28. Cserelakás biztosítása

50.§ (1) A bérlőnek fel nem róható okból előállt, bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján, pályázaton kívül, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, a jelen rendelet 1. melléklete szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható fel bérbevitelre, ha a korábbi és a felajánlott lakás

- a) szobaszáma megegyezik, komfortfokozata azonos vagy alacsonyabb,
- b) szobaszáma kevesebb, komfortfokozata azonos vagy eggyel magasabb.

(2) A bérlőnek a rendkívüli élethelyzet fennállását a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája felé igazolnia kell, melynek fennállását a Humánszolgáltatási Iroda ellenőrzi. Az üresen álló lakásokból a bérlő indokolt lakáscsere-igényét a Népjóléti Bizottság bírálja el.

(3) Nem alkalmazhatók az (1) és (2) bekezdésben írt rendelkezések, ha:

- a) a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a részletfizetési megállapodást köt, vagy adósságkezelési programban vesz részt, s az erről szóló igazolást a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodáján bemutatja,
- b) a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában a bérlő szükség esetén nem vállalja a felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.

51.§ A bérlő kérelmére, pályázaton kívül, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, a jelen rendelet 1. melléklete szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható fel bérbevitelre.

29. A hagyatékkal terhelt lakás

52.§ (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 felelős őrzésbe veszi, raktárba helyezi el és a hagyatékátadó 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.

30. A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

53.§ (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 a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén, valamint más visszamaradt személyek esetében a bérbeadó a jelen rendelet 16. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint jár el.

31. Lakás bérbeadása nem lakás céljára

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

55.§ 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. A felhívás eredménytelensége esetén a Kezelő a lakásbérleti jogviszony felmondását kezdeményezi.

32. A bérlőtársi jogviszony elismerése

56.§ (1) A bérbeadó a házastársak, élettársak 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, 18. 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 18. életévét betöltötte,
- c) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, (örökbefogadó-, mostoha- és nevelőszülő),
- d) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó nagykorú testvér

közös írásbeli kérelme alapján.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó soron kívül köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlő a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosult, úgy a bérbeadó a jelen rendelet 9. § (5) bekezdésben foglaltak szerint jogosult és köteles eljárni.

(4) A lakásbérleti szerződés módosításához szükséges nyilatkozatot a bérbeadó adja ki, kivéve, ha az (1)-(2) bekezdés szerinti hozzátartozónak beköltözhető lakástulajdona, illetve hasznélvezeti joga van.

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

VIII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

33. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

57.§ (1) A bérlakásba az Ltv. 21. § (1)-(2) bekezdése által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni kizárólag a bérbeadó hozzájárulása alapján lehet.

(2) A lakásba csak annyi személy fogadható be, hogy a befogadás után a lakásban élők számának megfelelő – a jelen rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti – méltányolható lakásigény az eredeti igényjogosultság mértékének megfelelő lakásméretet legfeljebb egy szobával haladja meg.

(3) A bérbeadó a hozzájárulást abban az esetben adhatja meg, ha mind a bérlő (bérlőtársak), mind a befogadott személyek – a kérelem benyújtásával egyidejűleg – nyilatkoznak arról, hogy tudomásul veszik, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.

(4) A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a jelen rendelet 16. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározottak teljesülése esetén tarthat igényt más elhelyezésre.

(5) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadni kívánt személy a (1) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és az erre vonatkozó nyilatkozatát Kezelőhöz benyújtja (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat).

(6) A hozzájárulás megadására a bérbeadó jogosult.

34. Hozzájárulás tartási szerződés esetén

58.§ (1) A Népjóléti Bizottság a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön. A hozzájárulás megadása esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

(2) A hozzájárulás megadásának együttes feltétele, hogy az eltartott a kora vagy egészségi állapota folytán a tartásra ténylegesen rászoruljon és az eltartó személyi és anyagi körülményei biztosítsák az eltartás lehetőségét.

(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához jelen rendelet 57. § (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a bérbeadó.

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

35. Albérletbeadás

59.§ (1) Önkormányzati bérlakás

a) szociális bérlet esetén a Népjóléti Bizottság

b) költségelví és piaci alapú bérlet esetén a Tulajdonosi Bizottság

előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén adható albérletbe.

(2) Albérletbe adáshoz a bérlő kérelmére akkor adható hozzájárulás, ha

a) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad,

b) az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs (társbérlő) hozzájárult,

c) 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

d) a költség alapon vagy piacon alapon bérbe adott lakás bérlője vállalja az albérletbeadás időtartama alatt a mindenkori lakbére kétszeresének megfelelő összegű lakbér fizetését.

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

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

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó, illetve 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 bérleti jogviszonyt felmondhatja.

IX. Fejezet

Lakások elidegenítése

60.§ (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások – ide nem értve a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem idegeníthetők el.

(2) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el.

(3) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

(4) Az elidegenítést a Polgármesteri Hivatal, vagy megbízásából a Kezelő készíti elő és végzi az e rendeletben, illetve a Kezelővel kötött megállapodásban foglaltak betartásával.

61.§ Az önkormányzati lakásokat árverés útján kell értékesíteni a jelen rendelet 5. mellékletében foglalt versenyszabályok betartásával. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

X. Fejezet

Átmeneti, vegyes és záró rendelkezések

36. Adatvédelmi szabályok

62.§ (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 jelen rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

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

37. A lakásállományba való vétel és törlés

63.§ A Kezelő köteles minden kezelésében lévő lakásról nyilvántartást vezetni. A nyilvántartásban fel kell tüntetni:

- a) az ingatlan helyrajzi számát, pontos címét,
- b) a lakás adott ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését, négyzetméterrel megjelölt össz nagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
- c) a lakás egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát,
- d) a lakás bérbeadásának időpontját, a határozott idejű bérleti jogviszony várható megszűnésének időpontját,
- e) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
- f) a lakbér nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges lakbértartozást,
- g) az esetleges albérlő nevét, címét, az albérlet időtartamát,
- h) a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv adatait, a bérlő kijelölési jogra vonatkozó információkat
- i) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennállására befolyással van,

38. Lakás összevonás

64.§ (1) Az Ltv. 91/A. § 6. pontja szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás bérlője (a továbbiakban: kérelmező) kérelmére a Kezelő előzetesen hozzájárulhat a kérelmező bérlakásának a megüresedett helyiségcsoporttal történő bővítéséhez. Az előzetes hozzájárulás a szükséglakás birtokbavételére nem jogosít.

(2) Az előzetes hozzájárulás alapján a kérelmezőnek a bérbeadóhoz összevonás iránti kérelmet kell benyújtania. A kérelemhez csatolni kell az összevonásra vonatkozó műszaki tervdokumentációt, be kell szereznie a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda Műszaki Munkacsoportjának, a lakás összevonására elkészített tervdokumentációról szóló véleményét és esetleges előírásait. A bérbeadó a kérelem elbírálását követően dönt a végleges hozzájárulás megadásáról.

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

(4) A kijelölt bérlőnek a kialakított lakás után kell lakbért fizetnie, korábbi bérleti szerződésének egyidejű módosítása mellett. Amennyiben az összevonás során az eredetileg bérbe adott 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.

(5) A lakás összevonása során a jelen rendelet 38. §-ában foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

39. Önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás

65.§ 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 befogadására jogosult nem lakik, a Kezelő – a tudomására jutást követően azonnal – a lakás elhagyására kötelezi 24 órás határidő biztosításával. A Kezelő erről az intézkedésről írásban tájékoztatja a bérbeadót.

40. Lakáshasználati díj

66.§ (1) Az Ltv 91/A. 14. pontja szerinti jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakás elhagyásáig a lakásra a jelen rendelet 48. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér kétszeresének megfelelő, egy év elteltével pedig a háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére. A Népjóléti Bizottság a használati díjat eltérően is megállapíthatja.

(2) Ha a jogcím nélkül lakó személy elhelyezéséről a Ltv. vagy e rendelet alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia és a megfelelő elhelyezést felajánlotta, az elfogadás visszautasítása időpontjától az (1) bekezdést kell alkalmazni.

41. Átmeneti, vegyes és záró rendelkezések

67.§ (1) Ez a rendelet a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel 2011. június 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet 4. § (2) és (4) bekezdése 2012. január 1. napján lép hatályba.

A Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság a 4. § (3) bekezdésében meghatározott döntését a 4. § (2) bekezdésben meghatározott döntés figyelembe vétele nélkül 2011. évben július 31. napjáig hozza meg.

(3) A rendelet hatályba lépését megelőzően krízishelyzet alapján történő bérbeadás iránt benyújtott kérelmeket és a jogosultság feltételeit a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodája a jelen rendelet 27. §-ban előírt feltételek alapján 2011. augusztus 31-ig felülvizsgálja.

(4) Az e rendeletben foglalt rendelkezéseket a hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is megfelelően alkalmazni kell.

(5) Hatályát veszti

a) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet;

b) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 1/2007. (II.06.) önkormányzati rendelet;

c) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2007. (V.02.) önkormányzati rendelet;

d) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 35/2007. (XI.06.) önkormányzati rendelet;

e) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 41/2008. (XI.25.) önkormányzati rendelet;

f) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 46/2008. (XII.20.) önkormányzati rendelet;

g) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet

módosításáról szóló 16/2009. (III.24.) önkormányzati rendelet;

h) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2009. (V.26.) önkormányzati rendelet;

i) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 27/2009. (IX.08.) önkormányzati rendelet;

j) a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2006. (V.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 27/2010. (VII.13.) önkormányzati rendelet;

k) az önkormányzatok tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 25/2007. (VI.26.) önkormányzati rendelet;

l) az önkormányzatok tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 25/2007. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 28/2008. (IX.09.) önkormányzati rendelet;

m) az önkormányzatok tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 25/2007. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 33/2008. (IX.23.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2011. május 26.

dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna s.k.
címzetes főjegyző

Ughy Attila s.k.
polgármester

INDOKOLÁS

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület határozhatja meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének és elidegenítésének feltételeit és szabályait.

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2006. (V. 02) számú rendelete tartalmazza a lakások bérletéről és elidegenítéséről, 25/2007.(VI.26.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló előírásokat.

Az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai illetve a helyi szabályozás újragondolása alkalmat szolgáltatott arra, hogy a már többször módosított, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és bérbeadásának feltételeiről szóló 30/2006. (V. 02.) sz. önkormányzati rendeletünk hatályon kívül helyezése mellett az új szabályozásokkal és többségében a régebbi, gyakorlat próbáját kiállt szabályok megtartásával egy egységes szerkezetű, új önkormányzati rendelet elfogadására tegyünk javaslatot.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

A rendelet tervezetében jól elkülöníthetően, külön részek tartalmazzák az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímeit és feltételeit, a bérleti jogviszony keletkezéséről, megszűnéséről és tartalmáról szóló rendelkezéseket, a lakbér megállapításának és fizetésének szabályait, a lakásbérlet és lakáshasználat különös eseteire vonatkozó előírásokat, valamint a lakások elidegenítésének szabályait.

A rendelet tervezetének 4. §-ában kerülnek meghatározásra a bérbeadás feltételei. E szakasz előírásai alapján dönt majd a Képviselő-testület Népjóléti Bizottsága és Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat rendelkezésre álló lakásainak függvényében, hogy mely lakások kerülnek szociális-, költségelven-, illetve piaci alapon bérbeadásra.

A rendelet tervezetének 5. §-a szabályozza az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímeit, meghatározza, hogy lakást bérbe adni főszabály szerint pályázat útján lehet, de rögzíti a pályázaton kívüli bérbeadás eseteit is. A rendelet lehetővé teszi a lakások bérbeadását szociális helyzet, vagy nem szociális helyzet alapján, költségelven, illetve piaci alapon. A rendelet következő §-ai szabályozzák a pályáztatás rendjét és meghatározzák azokat a feltételeket, amelyek együttes megléte esetén a bérlő szociális-, költség-, vagy piaci alapon jogosult a lakást bérbe venni. Miután a bérbeadás alapja mindig a bérlő szociális helyzetéhez kötődik, a rendelet alapján évente lehetőség van a bérlő szociális helyzetében történt változás nyomán követésére, s az ennek megfelelő bérleti díj megállapítására. (6. –11.§).

A rendelet tervezetének 13.§-ában meghatározottak szerint továbbra is meg szeretnénk teremteni a bérlakáshoz jutás lehetőségét fiatal házások számára.

A rendelet tervezetében részletesen és pontosan meghatározásra kerültek a pályázaton kívüli bérbeadás esetei, mikor beszélhetünk lakásgazdálkodási feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadásról, melyek a lakáscserére vonatkozó szabályok, lakáscsere esetén ki a bérbeadói jogkör gyakorlója (13-25. §). A 26. § foglalkozik a szükséghelyzet alapján, valamint a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének rendezése érdekében történő bérbeadásról.

A bérleti szerződés megkötésére és tartalmára vonatkozó szabályokat a 27-45. §-ai részletesen tartalmazzák, meghatározva a bérlői-, illetve bérbeadói kötelezettségeket, a bérbeadás időtartamát. Külön szabályok vonatkoznak a rendelet tervezetben a lakbér-, közüzemi díj meg nem fizetése miatt jogcím nélküli lakáshasználóvá válókra.

A 33. § a költségelven és piaci alapon történő bérbeadás esetén az óvadék fizetésének kötelezettségét – melyből a bérlőre háruló, de elmulasztott kötelezettségei, valamint a lakás esetleges helyreállításával kapcsolatos költségek egyenlíthetők ki –, az óvadék felhasználásának, illetve visszafizetésének előírásait tartalmazza.

Új elem a rendelet tervezetében, hogy amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségének a meghatározott határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a helyreállítási költség megtérítése iránt köteles pert indítani.

A 43. § a bérleti jog felmondásának eseteit szabályozza, meghatározza a bérbeadói jogosítványokat, s külön foglalkozik azon esetekkel, amikor a bérleti jogviszony meg nem fizetett lakbér-, vagy díjhátralék miatt került felmondásra, de a felmondás hatálybalépéséig a bérlők rendezik tartozásukat.

Korábban az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló szabályokról külön rendelet került megalkotásra. Az abban foglalt előírásokat egy felülvizsgálatot követően beépítettük jelen rendelet tervezetének előírásai közé (46-47. §). Alapvető eltérés, hogy a lakások lakbérét költségelven állapítottuk meg, ezt tekintjük 100 %-nak, s ehhez viszonyítva került meghatározásra a szociális alapon bérbe adott lakások lakbére. Továbbra is lehetőség van bizonyos szempontok figyelembe vétele alapján a lakbér csökkentésére és növelésére.

A rendelet tervezet VII. fejezete a lakásbérlet különös eseteire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza a szolgálati lakások bérbeadására, cserelakás biztosítására, hagyatékkal terhelt lakásra vonatkozó előírásokat, lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerésének eseteit. A rendelet tervezete nem teszi lehetővé a megüresedett önkormányzati lakások nem lakás célú hasznosítását.

A bérbeadói hozzájárulás szabályait a Lakástörvény alapján kell alkalmazni, ugyanakkor a rendelet tervezete pontosan szabályozza a lakásba befogadható személyek számát és a befogadás feltételeit.

Új elem, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást értékesíteni csak lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében lehet, s ebben az esetben is csak árverés útján.

A rendelet hatályba lépésére 2011. június 1. napját javasoljuk, egyidejűleg hatályukat veszítik a jelenleg hatályban lévő, a lakások bérletéről és elidegenítéséről, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló rendeletek. Rendelkezünk arról is, hogy a rendelet hatályba lépését megelőzően krízishelyzet alapján történő bérbeadás iránt benyújtott kérelmek és a jogosultság feltételei mely időpontig kerülnek felülvizsgálatra.

Budapest, 2011. május 26.

dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna s.k.
címzetes főjegyző

Ughy Attila s.k.
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2011. május 31.

Dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna
Címzetes főjegyző

1. melléklet a 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelethez

A méltányolható lakásigény mértéke az együtt lakó 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 fél szoba egy lakószobának számít.

2. melléklet a 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

A lakások szociális alapon történő bérbeadásához alkalmazandó pontrendszer

Sorszám	Bírálati szempont	Adható pontszám
1	A lakáshasználat jogcíme (a kérelem beadásakor lakott lakásé):	
1.1.	nincs lakhatási lehetősége (pl. hajléktalan, ágybérelő)	7
1.2.	ideiglenes lakhatás (pl. albérelő, szobabérelő, szociális intézmény lakója)	5
1.3.	családtag, szívességi lakáshasználó	3
2.	A lakóterület nagysága (a kérelem beadásakor lakott lakás alapterülete) – azzal, hogy a terheséget személyenként kell beszámítani:	
2.1.	4 m ² /fő alatt	5
2.2.	4-6 m ² /fő között	4
2.3.	6-8 m ² /fő között	3
2.4.	8-12 m ² /fő között	2
2.5.	12-16 m ² /fő között	1
2.6.	16 m ² /fő felett	0
3.	A komfortfokozat (a kérelem beadásakor lakott lakásé):	
3.1.	szükséglakás	8
3.2.	komfortnélküli	6
3.3.	félkomfortos	4
3.4.	komfortos	2
3.5.	összkomfortos	1
4.	Az együttlakók száma (a személyek számának megállapításánál a pályázóval egy lakásban bejelentett lakóhellyel rendelkezőket kell figyelembe venni, akik a pályázóval életvitelszerűen együtt laknak) – azzal hogy a terheséget személyenként kell beszámítani:	
4.1.	az együttlakó gyermekek száma	
4.1.1.	3 vagy több gyermek	4
4.1.2.	2 gyermek	3
4.1.3.	1 gyermek	2
4.2.	Az együttlakó személyek száma (a kérelem beadásakor lakott lakásban):	
4.2.1.	5 vagy több személy esetén	5
4.2.2.	4 személy esetén	4
4.2.3.	3 személy esetén	3
4.2.4.	2 személy esetén	2
4.2.5.	1 személy esetén	1
5.	Eltartottak száma (eltartott felnőttként csak együttköltöző személy vehető figyelembe) – azzal, hogy a terheséget eltartottként kell figyelembe venni:	
5.1.	3 vagy több eltartott	4
5.2.	2 eltartott	3
5.3.	1 eltartott	2
5.4.	további 1 pont minden eltartottra egyedülálló eltartó esetén, de legfeljebb 4 pont	1-4
5.5.	a családban fogyatékkal élő eltartott személy él	3
6.	Mióta él a kerületben (bejelentett lakcím szerint):	
6.1.	évenként 1, de legfeljebb 10 pont	1-10
7.	Egyéb szempontok	
7.1.	A kérelmezett lakás alapterülete az 1 főre jutó m² figyelembevételével:	
7.1.1.	4 m ² /fő alatt	0
7.1.2.	4-6 m ² /fő között	2
7.1.3.	6-8 m ² /fő között	4
7.1.4.	8-12 m ² /fő között	6

7.1.5.	12-16 m ² /fő között	8
7.1.6.	16 m ² /fő felett	10
7.2.	Korábbi szociális alapú pályázaton való érvényes, de eredménytelen részvétel	pályázatonként 5 pont
7.3.	Az ESZK, a Csibész GYJK, vagy a Tiszta Forrás Alapítvány támogató javaslata	5
7.4.	Korábbi önkormányzati bérleményében halmozott-e fel hátralékot	5, ha nem
7.5.	Vállalja-e 3 havi kaució kifizetését	3, ha igen
7.6.	Vállalja-e a lakásbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását	10, ha igen
7.7.	Rendelkezik-e igazolható megtakarítással	4, ha igen
7.8.	Vállalja-e részvételét a Fecske-programban	5, ha igen
8.	Munkaviszonyra vonatkozó adatok figyelembe vétele	
8.1.	A kérelmező jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn	megkezdett évenként 2
8.2.	Az együttköltözők munkaviszonya mióta áll fenn	megkezdett évenként/személyenként 2
8.3.	A pályázó öregségi nyugdíjban részesül	5, ha igen
8.4.	Az együttköltöző öregségi nyugdíjban részesül	5, ha igen
8.5.	A pályázó rokkantsági nyugdíjban részesül	3, ha igen
8.6.	Az együttköltöző rokkantsági nyugdíjban részesül	3, ha igen
9.	Jövedelmi viszonyok (az együttköltözők egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum (ÖNYM) összegéhez viszonyítva) a kérelmezett lakásra vonatkozóan:	
9.1.	Komfortos, összkomfortos lakás esetén az egy főre jutó havi jövedelem:	
9.1.1.	nem éri el az ÖNYM 50%-át	0
9.1.2.	az ÖNYM 50-70 %-a között	3
9.1.3.	az ÖNYM 71-90 %-a között	6
9.1.4.	az ÖNYM 91-110 %-a között	9
9.1.5.	az ÖNYM 111-130 %-a között	12
9.1.6.	az ÖNYM 131-170 %-a között	15
9.1.7.	az ÖNYM 171-190 %-a között	12
9.1.8.	az ÖNYM 191-210 %-a között	9
9.1.9.	az ÖNYM 211-230 %-a között	6
9.1.10.	az ÖNYM 231-250 %-a között	3
9.1.11.	meghaladja az ÖNYM 250%-át	0
9.2.	Félkomfortos, komfort nélküli lakás esetén:	
9.2.1.	nem éri el az ÖNYM 50%-át	0
9.2.2.	az ÖNYM 50-70 %-a között	15
9.2.3.	az ÖNYM 71-90 %-a között	12
9.2.4.	az ÖNYM 91-110 %-a között	9
9.2.5.	az ÖNYM 111-130 %-a között	6
9.2.6.	az ÖNYM 131-170 %-a között	3
9.2.7.	meghaladja az ÖNYM 171%-át	0

Megjegyzés: Az öregségi nyugdíjban részesülő és egyben munkaviszonyból származó jövedelemmel is rendelkező személy esetében a számára kedvezőbb pontszámot vesszük figyelembe.

3. melléklet a 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelethez

**Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda**

1184 Budapest, Üllői út 400.

Tel: 296-1300

Ügyfélfogadási idő: Hétfő: 13.30 – 18.00 Szerda: 08.00 – 16.00 Péntek: 8.00 – 12.00

NYOMTATVÁNY

Szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok felülvizsgálatához

1. A bérlő családi és utóneve(i):

Születési családi és utóneve(i):

2. Születési hely:.....**ideje:**.....**év:**.....**hó:**.....**nap:**.....

3. Anyja születési családi és utóneve(i):

4. Családi állapota:.....

5. A bérlő bejelentett lakóhelyének címe:

irányítószám:város:utca:

házszám:emelet:ajtó:

6. Bejelentett tartózkodási helyének címe:

irányítószám:város:utca:

házszám:emelet:ajtó:

7. Telefonszám:

8. A bérlőtárs családi és utóneve(i):

Születési családi és utóneve(i):

9. Születési hely:.....**ideje:**.....**év:**.....**hó:**.....**nap:**.....

10. Anyja születési családi és utóneve(i):

11. Családi állapota:.....

12. A bérlőtárs bejelentett lakóhelyének címe:

irányítószám:város:utca:

házszám:emelet:ajtó:

13. Bejelentett tartózkodási helyének címe:

irányítószám:város:utca:

házszám:emelet:ajtó:

14. Telefonszám:

15. A bérlő által befogadott és vele életvitelszerűen együttlakó személyek száma: fő

Hozzájárulok, hogy a bérbeadó a szociális rászorultság alapján fennálló lakásbérleti jogviszonyom felülvizsgálatakor tudomására jutott személyes adataimat kezelje.

Tudomásul veszem, hogy a jövedelemre vonatkozó nyilatkozatban közölt adatok valódiságát ellenőrizhetik.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben és a nyilatkozatokban közöltek a valóságnak megfelelnek.

16. A 15. pontban jelzett személyek adatai:

Név	Szül. hely	Szül. idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolat	Aláírás

B u d a p e s t, 20... hónap

.....
a bérlő aláírása

.....
a bérlőtárs aláírása

JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A jövedelmek típusai	A bérlő jövedelme	A bérlő házastársának (élettársának) jövedelme	A bérlővel együtt lakó egyéb személyek jövedelme			<i>ÖSSZESEN</i>
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó nettó jövedelem, táppénz, alkalmi munkából származó jövedelem						
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem						
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, illetőleg föld bérbeadásából származó jövedelem						
4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások						
5. A gyermek ellátásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartási díj, árvaellátás)						
6. Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás						
7. Önkormányzat által folyósított ellátások (rendszeres szociális segély, rendelkezésre állási támogatás, időskorúak járadéka, ápolási díj)						
8. Egyéb jövedelem (kapott tartásdíj, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések)						
9. A HÁZTARTÁS HAVI NETTÓ JÖVEDELME						

Az egy főre jutó nettó jövedelem: Ft/fő. (az ügyintéző tölti ki!)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a JÖVEDELEMNYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Dátum:

.....

a bérlő aláírása

.....

a bérlőtárs aláírása

VAGYONNYILATKOZAT

II. A bérlő, a bérlőtárs és a vele együttlakó befogadott személyek vagyona

A. Ingatlanok

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:
..... város/község út/utca hsz.
alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év
Becsült forgalmi érték:* Ft
Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzendő)

2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:
..... város/község út/utca hsz.
alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év
Becsült forgalmi érték:* Ft

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (vagy állandó használat):
megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.):
..... címe: város/község út/utca
..... hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje:
..... év
Becsült forgalmi érték:* Ft

4. Termőföldtulajdon (vagy állandó használat): megnevezése: címe:
..... város/község út/utca hsz.
Alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év
Becsült forgalmi érték:* Ft

B. Egyéb vagyontárgyak

Gépjármű:

a) személygépkocsi: típus rendszám

a gyártás ideje: a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

b) motorkerékpár, tehergépjármű, autóbusz: típus

..... rendszám

a gyártás ideje: a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

C. Bérleti jog

A XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzattól, mint bérbeadótól bérelt lakáson kívüli

6. lakás bérleti joga:

..... város/község út/utca hsz.

alapterülete: m², a bérleti jogviszony kezdete: év

**Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.
Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatok
felhasználásához, kezeléséhez.**

Kelt: év hó nap

.....
a bérlő aláírása

.....
a bérlőtárs aláírása

Megjegyzés:

Ha a bérlő, a bérlőtárs vagy a befogadott együttlakó személy bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni. Amennyiben a vagyonyilatkozatban feltüntetett vagyon nem a Magyar Köztársaság területén van, a forgalmi értéket a vagyon helye szerinti állam hivatalos pénznemében is fel kell tüntetni.

[—] * Becsült forgalmi értéként az ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.

** Becsült forgalmi értéként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.

T Á J É K O Z T A T Ó

A beadványhoz csatolandó dokumentumok:

- 1) A havi jövedelem kiszámításakor
 - rendszeres jövedelem esetén a benyújtást megelőző három hónap nettó jövedelmét igazoló, munkáltató által kiállított igazolás, valamint a benyújtást megelőző havi folyószámla-kivonat másolata,
 - nem rendszeres jövedelem, illetve vállalkozásból, őstermelésből származó jövedelem esetén a benyújtást megelőző tizenkét hónap alatt kapott összeg egy havi átlagát igazoló okirat.
- 2) Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások esetében a Nyugdíj-folyósító Igazgatóság tárgyév elején kiküldött értesítése, melyben szerepel az adott évre megállapított ellátás összege és jogcíme, valamint az utolsó havi nyugdíjszelvény vagy folyószámla-kivonat fénymásolata.
- 3) Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás összegéről szóló – a kérelem benyújtását megelőző havi – utolsó csekkszelvény vagy folyószámla kivonat másolata.
- 4) Alkalmi munkavégzésből származó jövedelemre vonatkozó nyilatkozat.
- 5) A gyermek ellátáshoz kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás) igazolása, gyermekét egyedül nevelő szülő esetén igazolás arról, hogy gyermektartásdíjban részesül, bontóperi vagy gyermekelhelyezésről szóló ítélet, képzelt apát megállapító határozat, gyermektartásdíjat megállapító bírói ítélet vagy ez irányú bírósági eljárás megindításáról szóló okirat másolata.
- 6) Egyetemi, főiskolai hallgatónál az ösztöndíj összegéről az oktatási intézmény igazolása.
- 7) Egyéb jövedelem (kapott tartásdíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések) igazolása.

4. melléklet a 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Erzsébet-telepen lévő lakások

Béla telepen lévő lakások

Gyömrői út mentén lévő lakások

Havanna lakótelepen lévő lakások

5. melléklet a 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól

I. Általános rendelkezések

1./ Az önkormányzati tulajdonú üresen álló, valamint jogszabályban meghatározott lakások elidegenítése - amennyiben jogszabály kivételt nem tesz - csak az e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint, nyilvános versenyeztetési eljárással (árveréssel) történhet.

2./ E mellékletben megállapított versenyeztetési szabályok célja, hogy meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésének szabályait, az előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat, biztosítva az ajánlattevők számára az azonos és egyenlő feltételeket, továbbá a nyilvánosság és az egyenlőség elvének érvényre juttatását.

3./ (1) A versenyeztetési szabályok hatálya kiterjed

a) az 1./ pontban megjelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésére jogosult tulajdonosi jogkört gyakorlóira,

b) arra a természetes vagy jogi személyre, illetve önálló jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre akit/amelyet a tulajdonosi jogkör gyakorlója az ügylet lebonyolításával megbíz.

4./ (1) A versenyeztetési eljárás résztvevője lehet, aki

a) magyar állampolgár, vagy külföldi magán- vagy jogi személy, aki a vonatkozó jogszabályokban előírt engedélyt megszerzi, cégbírósághoz már bejegyzett gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, nonprofit szervezet, egyéb, nyilvántartásba vett jogi személy, és

b) a hirdetményben szereplő lakás megszerzésére a megjelölt határidőn belül jelentkezését benyújtotta,

c) az árverési határidő lejártáig az árverési kiírásban meghatározott árverési feltételeket teljesíti.

(2) a) Az eljárás során az ajánlattevőt meghatalmazottja (jogi képviselője) is képviselheti. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, illetőleg jogi képviselő esetében a jogszabályban meghatározott módon kell eljárni.

b) Az eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha az árverés lebonyolításában az a természetes személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is árverési ajánlatot tesz, vagy annak

- közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),

- munkavégzésre irányuló jogviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,

- más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,

- ha bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

II. Árverés

5./ (1) Az önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó árverést a 3./ (1) a) pontban meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója, vagy a 3./ (1) b) pontban meghatározott meghatalmazottja írja ki (Kiíró).

(2) Az árverési felhívást közzé kell tenni

a) a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, az elidegenítéssel megbízott ügyfélfogadására szolgáló helyiségében, illetve hirdető tábláin,

b) a Városkép című helyi lapban, a Parkváros18 kábeltelevízió hirdetései között, az Önkormányzat honlapján, valamint 25 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó vagyon esetében a kiíró döntése szerint egy üzleti-szakmai lapban, vagy egy országos napilapban.

(3) A hirdetmények kifüggesztésének napja, és az árverés ideje között legalább 20 napnak kell eltelni.

Az árverési felhívás

6./ Az árverési felhívásnak tartalmaznia kell

- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét,
- b) az értékesítendő önkormányzati lakás cím szerinti (hrs.) megjelölését, jellemzését, az induló árat,
- c) árverésre történő jelentkezés helyét és határidejét, módját (elérhetőség kötelező megjelölését)
- d) árverés időpontját és helyét
- e) az árverésen való részvételhez szükséges dokumentáció beszerzésének feltételiről szóló tájékoztatót

7./ Az árverés dokumentációjának tartalmaznia kell:

a) az értékesítendő önkormányzati lakás részletes jellemzését (ingatlan-nyilvántartási adatok: cím, helyrajzi szám, az lakás jellege, alapterülete, valamint közmű-ellátottsága és/vagy komfortfokozata, helyiségeinek száma, méretei, műszaki állapota, meg kell jelölni továbbá a per-, teher és igénymentesség állapotát, annak bármilyen korlátozását; elővásárlási joggal kapcsolatos feltételeket, megkötéseket; a vagyonkezeléssel kapcsolatos információkat;

b) az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket,

c) az árverési előleg mértékét és befizetésének módját, a 9-10.-ban foglaltakra való figyelmeztetést

d) az ajánlattevőnek a szerződés teljesítését biztosító kötelezettsége megjelölését,

e) az árveréssel kapcsolatban további információt szolgáltató szervezet, személy nevét, címét, telefonszámot, továbbá információt az ingatlan megtekintésének lehetőségéről,

f) esetleges egyéb információkat, adatokat (környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb jogi kötöttségek, előírások, stb.)

g) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy:

1.) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az árverésen a második legtöbbet ajánlóval szerződést kötni.,

2.) az árverést eredménytelennek nyilvánítsa

h) az érvénytelenség feltételeit.

Az árverési felhívás visszavonása

8./ (1) A Kiíró jogosult az árverési felhívását az árverés megkezdése előtt visszavonni.

(2) A Kiíró az (1) bekezdésben meghatározott esetben a visszavonással egyidejűleg hirdetmény megjelentetéséről intézkedik.

Az árverési előleg

9./ (1) Az árverési eljárásban való részvételt árverési előleg megfizetéséhez kell kötni, ennek mértéke az induló ár 10%-a.

(2) Az előleg megfizetése átutalással is történhet.

10./ (1) Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Ha a szerződés megkötése, a szerződés teljesítése neki felróható okból hiúsul meg akkor az előleget elveszti. Az elvesztett előleg a kiíróra illeti meg.

(2) Az árverési vevőn kívüli többi árverezőnek az előleget az árverés befejezése után 15 napon belül vissza kell fizetni, illetőleg visszautalásáról intézkedni kell.

(3) A Kiíró az árverési előleg után kamatot nem fizet, kivéve ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

Az árverés lebonyolításának szabályai

11./ A Kiíró az árverés lebonyolításához közjegyző közreműködését veheti igénybe. Az árverésről a jegyzőkönyv készült.

12./ Az árverezhet, aki az árverési előleget legkésőbb az árverés megkezdéséig az Önkormányzatnál befizette és az erről szóló igazolást legkésőbb az árverés megkezdéséig bemutatja.

13./ (1) Az árverés megkezdésekor az árverés vezetője az árverezőkkel közli vagyontárgy becsértékét (induló ár/a kikiáltási árat), ismerteti az árverési feltételeket és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére.

(2) Az árverést addig kell folytatni, amíg az árverezők a felhívásban szereplő licitösszegre folyamatosan emelkedő összegű ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, az árverés vezetője a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy a vagyont a legmagasabb licitösszeget tartó árverező megvette.

(3) Az árverésen nyertes árverezővel kötendő szerződés előkészítése az árverés Kiírójának feladata.

(4) A vevő köteles az árverést követő 3 munkanapon belül a szerződés megkötéséhez szükséges adatokat a Kiíró részére megadni.

(5) Az árverés nyertesével az árverést követő 30 munkanapon belül kell adásvételi szerződést kötni.

14./ Az árverési vevő köteles a vételárat az adás-vételi szerződésben meghatározott ütemezésben és határidőben megfizetni. Részletfizetés esetén az ügylethez kapcsolódó teljes ÁFA-összeget az első vételárrészlettel együtt meg kell fizetni. A szerződésben meghatározott fizetési határidőt a polgármester meghosszabbíthatja, amennyiben a Vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy hitel igénybe vétele esetén a pénzügyeletnél a hitelügyleti kérelmét benyújtotta, vagy egyéb fizetési mód esetén a szükséges intézkedéseket megtette a határidőn belül történő teljesítés érdekében.

15./ Második árverést kell tartani, ha

- a) nem tettek legalább a kikiáltási árral megegyező vételi ajánlatot,
- b) az árverési vevő nem fizette be vagy nem utalta át a vételárat az adás-vételi szerződésben meghatározott időpontig. És erre tekintettel a tulajdonos eláll a szerződéstől,
- c) A 32. (5) bekezdésében meghatározott határidőn belül a nyertes árverező hibájából nem kerül az adás-vételi szerződés megkötésre

16. (1) A második árverésen a korábbi árverési vevő – akinek felróhatóan a szerződés megkötése, vagy a szerződés teljesítése megghiúsult – nem vehet részt

(2) A második sikertelen árverés esetén az értékesítés további feltételeit a tulajdonosi jogkör gyakorlója határozza meg.