

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a (2) bekezdésben, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében megállapított szabályozási jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2)¹ A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény – a továbbiakban: Ltv. -, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

(3)² A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati tulajdonban álló piacokra (Garay téri piac, Klauzál téri Vásárcsarnok).

2. A bérbeadói jogkörök gyakorlói

2. §

(1) A lakás- és helyiséggazdálkodási, valamint a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket érintő bérbeadói jogok gyakorlására a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni, amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik.

(2) Az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető, a 14. §-ban meghatározott azonnali döntést

¹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ör. 1§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

² Új ponttal kiegészítette a 8/2015 (III.31.) ör. 1.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

igénylő helyzetben a bérbeadói jogot a polgármester jogosult gyakorolni azzal, hogy a megtett intézkedéseiről, döntéseiről a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot (a továbbiakban: Bizottság) a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles.

(3) Az üres helyiség – bérleti jogviszonyt nem létesítő – ideiglenes, legfeljebb 3 hónapig tartó használatba adásáról és hasznosításáról, a használati díjról a polgármester jogosult dönteni azzal, hogy a Bizottságot a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles. Az ideiglenes használat egy alkalommal, legfeljebb a lejárt használati idő tartamával megegyező időtartammal meghosszabbítható.

(4) A Képviselő-testület a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével és bérbeadói kötelezettségének teljesítésével kapcsolatos üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat polgárjogi szerződés alapján végző személy vagy szervezet (továbbiakban: bérbeadó megbízottja) útján látja el.

(5) A bérbeadói jogokkal összefüggő döntések előkészítési és végrehajtási feladatait a Polgármesteri Hivatal a bérbeadó megbízottja közreműködésével látja el.

(6) A szociális jogosultság alapján számított lakbér megállapítással és felülvizsgálattal összefüggő döntés előkészítési és végrehajtási feladatokat a jegyző, Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egysége vagy az önkormányzat e feladat ellátásra kijelölt intézménye útján látja el.

(7) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt rendelkezések nem érintik a Képviselő-testület azon jogát, hogy egyedi határozatával bármely lakás, vagy helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

MÁSODIK RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

II. Fejezet

3. A lakásgazdálkodás keretei

3. §

(1) A bérbeadó megbízottja – évente – tájékoztatót terjeszt a Bizottság elé, melyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét és számát, valamint a várhatóan megüresedő lakások számát. Javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire, a 7. § meghatározott bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira. A bérbeadó megbízottja a tájékoztatóval egyidejűleg beszámol az előző időszak lakásgazdálkodásáról.

(2) A Bizottság a bérbeadó megbízottja (1) bekezdésben foglalt előterjesztése alapján minden évben – a költségvetésről szóló rendelet elfogadását megelőzően dönt az előző időszak lakásgazdálkodásáról szóló beszámoló elfogadásáról, valamint a tárgyévi lakáshasznosítás irányelveiről és a bérbeadások keretszámairól. A bérbeadó megbízottja javaslata alapján a Bizottság a bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat az év során módosíthatja.

4. Bérbeadás módjai

4. §

(1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérbe adni.

(2) A lakások

- a) Szociális helyzet alapján (továbbiakban szociális alapú bérlet) megállapított bérleti díj,
- b) Nem szociális helyzet alapján
 - ba) költség elvű bérleti díj,
 - bb) piaci alapú bérleti díj megállapítása mellett adhatók bérbe.

5. §

(1)³ Lakás bérbeadása történhet rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételének előírása mellett - versenyeztetési eljárás keretében - piaci alapú, egyéb jogcímek esetén a költségelvű bérleti díj ellenében, amennyiben az önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik.

(2)⁴ A bérbeadói jogok gyakorlója döntése alapján a bérbeadó által épített illetve felújított épületekben lévő, valamint a bérbeadó tulajdonában álló és a bérbeadó által felújított lakásokra vonatkozó új bérleti szerződések esetén – kivéve a (4) bekezdésben foglalt esetet - a bérbeadási mód piaci alapú.

(3) Ha a bérbeadás nem piaci alapon történik, a bérleti szerződés megkötése során – amennyiben a bérlő a szerződés megkötéséig nem tudta igazolni szociális lakbérre való jogosultságát– a szerződésben költségelvű lakbér kikötést kell alkalmazni azzal, hogy bérlőt tájékoztatni kell a jelen rendelet 6.§ és 34.§ (1) bekezdésében foglalt lehetőségről.

(4)⁵ Amennyiben az új bérleti szerződés megkötésére a 7. § c) vagy f) pontban foglalt jogcím alapján kerül sor és a korábbi bérleti szerződés alapján a lakbér nem piaci alapú, vagy a 7.§ j) pontjában meghatározott jogcímen kerül sor a bérbeadásra, úgy a lakásra vonatkozó új bérleti szerződés szerinti lakbér mértékét a korábban alkalmazott elv szerint kell megállapítani.

(5)⁶ Amennyiben a bérleti szerződés megkötésére a 7. § l) pontban foglalt jogcím (szociális bérbeadási pályázat) alapján kerül sor, úgy a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége a költségelvű lakbér szerint kerül megállapításra.

³ Módosította a 22/2020. (V.22) ö.r. 1. §-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

⁴ Módosította a 8/2015 (III.31.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁵ Új ponttal kiegészítette a 8/2015 (III.31.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁶ Új ponttal kiegészítette a 8/2015 (III.31.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

6. §⁷

Szociális lakbérre az 5. § (3) bekezdésében foglalt kivételtől eltekintve a bérlő kizárólag szociális lakbér megállapítás igénylésével jogosult, annak megállapítása esetén a kérelem beadását követő hónap első napjától annak évenkénti felülvizsgálatáig. A szociális lakbér megállapítás eljárási rendjét, a megállapítás részletes szabályait a 34. § tartalmazza. A megállapított szociális lakbér a bérleti szerződés módosítását nem igényli.

5. Bérbeadás jogcímei

7. §

Önkormányzati bérlakásokat bérbe adni kizárólag az alábbi jogcímek alapján lehet:

- a)⁸ lakások bérbeadása versenyeztetési eljárás alapján a pályázati kiírásban meghatározottak szerint
- b) bérlő-kijelölési jog alapján,
- c) cserelakás bérbeadása,
- d) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, versenyeztetési eljárás mellőzésével,
- e) Szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési kötelezettsége alapján
- f) az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében,
- g) Elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált lakás kiürítése,
- h) lakás bérbeadása szolgálati jelleggel,
- i)⁹ a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése,
- j) lakás bérbeadása jogszabályban, vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- k)¹⁰ családok átmeneti elhelyezése, beleértve a családok átmeneti otthona szolgáltatást biztosító szervezet részére külső férőhely (ún. kiléptető lakás) biztosítása céljából történő bérbeadást is,”
- l) ¹¹lakások bérbeadása szociális szempontokon alapuló pályázati eljárás (továbbiakban: szociális bérbeadási pályázat) lefolytatásával, melyben előnyt élveznek a szociálisan rászoruló kisgyermekes családok és nagycsaládosok, a civil szervezetek programjaiban

⁷Módosította a 8/2015(III.31.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁸ Módosította a 22/2020. (V.22.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

⁹ Módosította a 36/2012.(IX.25.) ö.r. 1. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

¹⁰ Módosította az 5/2021. (I.22.) ö.r. 1. §-a. Hatályos 2021. január 23-tól.

¹¹ Új ponttal kiegészítette a 8/2015(III.31.) ö.r. 3.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

részt vevő hajléktalanok,

m) ¹²bérlemény minőségének javítása (helyiségeinek bővítése, komfortjának javítása) céljából szükséglakásnak, vagy komfort nélküli lakásnak illetve helyiségnek a bérleményhez való csatolása

n) ¹³ az épület, illetőleg a lakás felújításával, átalakításával vagy bővítésével kapcsolatos munkák miatt a bérlő átmeneti elhelyezése,

o) ¹⁴ szükséglakás felszámolása, a szükséglakás bérlőjének elhelyezése.

6.¹⁵ Lakások bérbeadása versenyeztetési eljárás alapján (piaci alapú vagy a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével történő bérbeadás)

8.§

(1) ¹⁶ Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletben meghatározott döntési hatáskörök szerint a bérbeadói jogok gyakorlója a tárgyévi lakáshasznosítási irányelveket és a bérbeadási keretszámokat figyelembe véve versenyeztetés kiírását rendelheti el a ténylegesen üres lakás:

- a) piaci bérrel, vagy
- b) rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével történő bérbeadásra.

(2) Érvényes bérbevételi ajánlatot az terjeszthet elő, aki a versenyeztetési kiírásban foglalt feltételeknek megfelel és azokat elfogadja.

(3) A versenyeztetési kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jellegét,
- b) a részvétel feltételeit,
- c) a lakásra vonatkozó adatokat (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével kiírt lakások esetében tételesen az elvégzendő munkákat, azok becsült értékét, a munkák befejezésének határidejét, a bérbeszámításra vonatkozó rendelkezéseket),
- d) a bérleti szerződés időtartamára, lényeges tartalmára és megkötésének határidejére vonatkozó tájékoztatást,
- e) ¹⁷ a lakások megtekintésének időpontját, módját, lehetőségeit
- f) a bérbevételi ajánlat űrlapot,
- g) az ajánlat benyújtásának helyét, határidejét, módját,
- h) a versenyeztetés elbírálásának szempontjait,
- i) a versenyeztetés eredményének kihirdetési időpontját és módját,
- j) a nyertes visszalépése, vagy kiesése esetén követett eljárásra vonatkozó tájékoztatást
- k) ¹⁸ lakásfenntartási képesség meghatározását.

¹² Új ponttal kiegészítette a 8/2015(III.31.) ör. 3.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

¹³ Új ponttal kiegészítette a 3/2019. (III.22.) ör. 1.§-a. Hatályos 2019. április 1-től.

¹⁴ Új ponttal kiegészítette a 3/2019. (III.22.) ör. 1.§-a. Hatályos 2019. április 1-től.

¹⁵ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 4.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

¹⁶ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 4.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

¹⁷ Módosította a 22/2020. (V.22.) ör. 3. §-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

¹⁸ Új ponttal kiegészítette a 22/2020. (V.22.) ör. 4. §-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

(4)¹⁹ A versenyeztetési felhívást a feltöltés napjának megadásával legalább 15 napra a bérbeadó megbízottja és az Önkormányzat internetes honlapján közzé kell tenni. A felhívást a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg ki kell függeszteni. A bérbevételi ajánlatok beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy azok benyújtására a versenyeztetési kiírás kifüggesztésétől számított legalább 15 nap rendelkezésre álljon.

(5) A beérkezett bérbevételi ajánlatok elbírálásának előkészítését a bérbeadó megbízottja, ellenőrzését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egysége útján végzi.

Az ajánlatokat a bérbeadói jogok gyakorlója bírálja el a kiírásban meghatározott szempontok alapján.

A bérbevételi ajánlatok értékeléséről és az elért eredményről a döntést követő 8 napon belül a bérbeadó megbízottja minden ajánlattevőt személyre szólóan értesít.

(6)²⁰ A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével bérbe adott lakás felújítási költségeinek elszámolását a pályázati kiírás tartalmazza. A kiírásban meg kell határozni, hogy a felújítás becsült összegének mekkora mértéke, és milyen formában kerül megtérítésre. Ha a bérleti szerződés a Bérlőnek nem felróható módon, a pályázati kiírásban meghatározott költség elszámolása előtt szűnik meg, elszámolási kötelezettség keletkezik a felek között. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a lakást a Rendeletben meghatározottak szerint adja vissza Bérbeadó számára. Amennyiben a szerződés a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, elszámolási igénnyel nem élhet Bérbeadó felé.

7. Bérelő-kijelölési jog alapján

9.§

(1) Bérelő-kijelölési jogot alapítani az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehet. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérelő-kijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérelő jogait és kötelezettségeit, a bérelő-kijelölési jog gyakorolhatóságának számát (egyszeri vagy többszöri), valamint, hogy a bérelő-kijelölési jog pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik-e. Amennyiben a bérelő-kijelölési jog alapítása ellenérték fejében történik, az egyszeri bérelő-kijelölési jog ellenértéke a bérelő-kijelölési joggal érintett lakás forgalmi értékének 25%-a, más esetben pedig 50%-a, vagy ezen összegeknek megfelelő egyéb szolgáltatás.

(2) A Bizottság a vagyonrendeletben meghatározott eseteken túl a bérelő-kijelölési jog kedvezményezettjének társadalmi tevékenységére, hasznosságára tekintettel az ellenértéket mérsékelheti, vagy az ellenértéktől el is tekinthet.

(3) A bérelő-kijelölésre jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérelő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérelő-kijelölési jog a jogosultját a Bizottság döntése alapján illeti meg és bérelő-kijelölési jogával a felhívás átvételét követően 30 napon belül nem él, úgy bérelő-kijelölési jogát elveszti és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(4) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa

¹⁹ Módosította a 22/2020. (V.22.) ö.r. 5. §-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

²⁰ Módosította a 22/2020. (V.22.) ö.r. 6. §-a. Hatályos 2020. május 23-tól.

közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.

- (5) A bérbeadó megbízottja a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha az:
- a) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a bérbeadó megbízottjának bemutatja,
 - b) vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti díj megfizetését.

(6) ²¹A bérlő-kijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérleti szerződése a bérlőkijelölési jog fennállása, vagy megszüntetése tekintetében legkorábban a szerződés megkötését követő 5. év lejártát követően, a bérlőkijelölési jog jogosultjának írásbeli hozzájárulása alapján módosítható. A módosítást a lakás bérlője és a bérlőkijelölési jog jogosultja kezdeményezheti.

8. Cserelakás bérbeadása

10. §

(1) A Bizottság - a bérbeadó megbízottjához benyújtott bérlői kérelmek alapján – versenyeztetési eljárás alkalmazása nélkül – a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.

(2) A bérlő részére közös megegyezés alapján a jelenlegi lakásával azonos, vagy kisebb szobaszámú, igényjogosultsága esetén magasabb szobaszámú lakás bérleti joga ajánlható fel a jelenlegi bérleménye rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített, tiszta és tartozásmentes állapotban történő leadása mellett. A Bizottság döntésében a lakás állagára tekintettel mellőzheti a rendeltetésszerű állapotban történő lakás leadási kötelezettséget.

(3) Határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a bérbeadó és bérlő megállapodhatnak arról, hogy bérbeadó a bérlő magasabb forgalmi értékű jelenlegi lakása és a cserelakás forgalmi érték különbözetét figyelembe véve pénzbeli térítést fizet a bérlőnek a cserelakás bérleti szerződésének megkötését követő 15 napon belül. A pénzbeli térítés a lakások értékkülönbségének legfeljebb 50%-áig terjedhet. A bérbeadó jogosult a leadott lakással kapcsolatos bérlői tartozásokat és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén - amennyiben az a bérlői magatartás következménye - a helyreállítás költségeit a pénzbeli térítésből közvetlenül levonni.

(4) A bérlő határozott idejű bérleti jogviszonya esetén a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítésre nem jogosult.

(5)²² A bérbeadó megbízottja honlapjáról letölthető „Lakáscsere kérelem” nyomtatványon beadott kérelmek teljesítését –a bérbeadó megbízottjának előterjesztése alapján– a lakásgazdálkodási irányelvek és az éves bérbeadási jogcímelekben e célra meghatározott lakásszám figyelembe vételével a Bizottság bírálja el.

²¹ Új ponttal kiegészítette a 22/2017 (X.09.) ö.r. 1. §-a. Hatályos 2017. október 10-től.

²² Módosította a 8/2015(III.31.) ö.r. 5.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

(6) A (3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslések díját bérlő köteles megfizetni.

9. Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, versenyeztetési eljárás mellőzésével

11.§

(1)²³ A benyújtott kérelmek alapján a Polgármesteri Hivatal szociális feladatokat ellátó szervezeti egysége, intézménye javaslatára, a bérbeadó megbízottja előterjesztésére – azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján, valamint a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, versenyeztetési eljárás mellőzésével, a tárgyévi bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokban meghatározott lakásszámban, a rendelet szerint megállapított lakbérrel – bérleti jogviszony létesítéséről a Bizottság dönthet.

(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés legfeljebb 2 évre szóló határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig köthető. A Bizottság a bérlő kérelmére, ha a lakást semmilyen díjtartozás nem terheli, a lakást ismétlődően legfeljebb 5 éves időtartamra, vagy további bontó feltétellel tűzésével bérbe adhatja (a szerződést meghosszabbíthatja).

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során elsősorban méltányolható helyzetek:

- a) a Polgármesteri Hivatallal megállapodás megkötésére hajlandó hajléktalan esetében, ha a hajléktalanná válását megelőzően legalább három évig a VII. kerületben életvitelszerűen lakott, és ott rendelkezett bejelentett lakcímmel,
- b) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,
- c) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó,
- d) ²⁴ha önhibáján kívül lett jogcím nélküli lakáshasználó, nem értve ide azokat az eseteket, amikor a szerződés a bérlőnek felróható okból a bérbeadó felmondásával szűnt meg.

10. Szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési kötelezettsége alapján

12. §

(1) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek javára szóló elhelyezési jogosultságát – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a (2) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.

(2) A pénzbeli térítés mértéke az általa visszaadott lakás leadáskori állapotának megfelelő forgalmi értékének 50%-ánál magasabb nem lehet. Amennyiben a leadott lakás a lakás

²³ Módosította a 29/2012.(VI.13.) ör. 1. §-a. Hatályos 2012. június 14-től.

²⁴ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 6.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

leadásakor meghaladta a bérlő méltányolható lakásigény mértékének alsó határát, a forgalmi értéket a lakásigény mértékét meghaladó szobák lakás alapterületéhez viszonyított alapterületével arányosan csökkenteni kell.

(3) 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.

(4) Az elhelyezésre való kötelezettség megszűnik, ha a jogosult a kiürítendő lakásból elköltözik, vagy másik beköltözhető lakástulajdonnal, lakás hasznélvezetével, vagy lakásbérlettel rendelkezik.

11. Lakás bérbeadása lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében

13. §

(1) A bérbeadó az épület (a benne lévő lakás) lebontása, átalakítása, korszerűsítése, vagy társbérlet megszüntetése esetén:

a) az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján megállapodhat a bérlővel a bérleti szerződés megszüntetéséről és arról, hogy részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítés fizet,

b) ²⁵

(2) Az (1) bekezdés, valamint a kiürítésre kijelölt épületek esetében a 18.§ alapján a Bizottság által elhelyezésre javasolt, valamint a 17. § és 19. § hatálya alá tartozó jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére jelen rendelkezéseket kell alkalmazni.

a) A cserelakás és a megszűnő lakás értékegyeztetése alapján a bérlőnek cserelakás tulajdonjoga is felajánlható, ha vállalja a vételár megfizetését. A vételárra és megfizetésére a lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

b) Az (1) bekezdés szerint megszűnő, határozatlan időre bérbe adott lakás bérlője nagyobb szobaszámú cserelakást kér, részére olyan, lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú ajánlható fel, amelynek lakhatóvá tételét vállalja.

c) Ezen bekezdés szerinti jogcímen megszűnő lakás bérlője (bérlőtársai) és az életvitelszerűen legalább kettő év óta együttlakó, bérleti jog folytatására jogosult hozzátartozója kérelmére a Bizottság döntése alapján cserelakásként igényjoguknak megfelelő külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják. A külön-külön történő bérbeadás esetén együttesen legfeljebb két lakás adható bérbe, amelyek együttes szoba száma nem haladhatja meg a bérlő és a vele együttlakó, 31. § (2) bekezdésben meghatározott személyek száma alapján számított lakásigény mértékének alsó határát.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 12/2014 (VI.17.) ör. 3§-a. Hatályon kívül 2014. június 18-tól.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítésben megállapodtak meg, a pénzbeli térítés mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-áig terjedhet. A bérleti jogviszony megszüntetéséről, cserelakás bérbe adásáról, a kifizethető pénzbeli térítés mértékéről szóló megállapodás megkötéséről a lakásgazdálkodási irányelvek, a bevételi/kiadási előirányzaton rendelkezésre álló keretösszegek figyelembe vételével a Bizottság dönt.

(4) Különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során a Bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás.

(5) Az átmeneti jelleggel történő elhelyezés esetén – ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a pénzbeli térítés összegének megállapításánál és a bérlő cserelakásának megfelelőségénél azt a lakást kell figyelembe venni, melyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.

(6) A (2) bekezdés c) pontja alkalmazása során a már bérlőnek számításba vett jövőbeni új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell. A nem a korábbi bérlőnek bérbe adott lakás után költség elvű vagy piaci lakbért kell fizetni. Az ilyen lakásra csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig létesíthető bérleti jogviszony.

12. Elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált lakás kiürítése

14. §

(1)) Az elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy lakhatatlanná nyilvánított lakás használóját, ha:

a) bérlő vagy lakáshasználó volt és a lakás az Önkormányzat tulajdona, az Önkormányzat ideiglenesen elhelyezi,

b) nem önkormányzati tulajdonú lakásban lakott és a lakás tulajdonosa saját, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az Önkormányzat – a lakáscélú használatra kiható építésügyi kötelezés esetén – ideiglenesen elhelyezheti.

(2) Az ideiglenes elhelyezés céljából a Bizottság által erre a célra kijelölt krízislakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés során a megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakás nagysága, komfortfokozata, elhelyezkedése nem vehető figyelembe. Az ideiglenes elhelyezés a lakásbérleti szerződést bontó feltétel bekövetkeztéig, vagy a határozott idejű szerződés lejártáig tart.

13. Lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

15.§

(1)²⁶ Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki az Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy Erzsébetváros Önkormányzatával vagy annak valamely intézményével, illetve a tulajdonában álló gazdasági társaságával közszolgálati jogviszonyban, közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban áll.

(2) Szolgálati lakás csak a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára, a munkáltató által javasolt és Bizottság által jóváhagyott bérlőnek e rendeletben foglaltak szerint megállapított bérleti díjjal adható bérbe. A jogviszony megszűnése - mint a bérleti szerződést bontó feltétel- után a (3) bekezdésben foglaltakat kivéve a bérlő másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt. Szolgálati lakás bérlője a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony megszűnését köteles bejelenteni a bérbeadónak.

(3) Amennyiben a bérlő a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg a bérleményét képező, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogviszonyát megszünteti és a lakást az Önkormányzat birtokába adja, úgy a szolgálati jellegű lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszűnésekor a leadott lakáshoz az Ltv. szabályai szerinti megfelelő másik lakás bérbeadására tarthat igényt.

(4) A szolgálati jelleggel bérbe adott

a) lakásba csak azok a személyek fogadhatók be, akik befogadására a bérlő törvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő közokirattal igazolt élettársa és gyermekének házas társa;

b) lakás albérletbe nem adható;

c) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házas társával köthető.

(5)²⁷ A szolgálati jelleggel bérbe adott lakások szolgálati jellege legkorábban a szerződés megkötését követő 5. év lejártát követően szüntethető meg. A bérleti szerződés módosítását a lakás bérlője a bérbeadó megbízottjánál terjesztheti elő.

(6)²⁸ Az (5) bekezdésben foglaltaktól függetlenül megszűnik a lakás szolgálati jellege abban az esetben is, ha a munkáltató már nem felel meg az (1) bekezdésben foglaltaknak.

14. Lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése

16. §²⁹

(1) A lakásban visszamaradt lakáshasználó elhelyezése kérelemre:

- a) másik lakás bérbeadására vállalt bérbeadói kötelezettség, vagy
- b) egyedi mérlegelés alapján történik.

(2)³⁰ Az (1) bekezdés b) pontjának alkalmazásával a lakás bérbe adható annak a jogcím

²⁶ Módosította a 22/2017. (X.09.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2017. október 10-től.

²⁷ Új ponttal kiegészítette a 22/2017 (X.09.) ö.r. 3. §-a. Hatályos 2017. október 10-től.

²⁸ Új ponttal kiegészítette a 22/2017 (X.09.) ö.r. 3. §-a. Hatályos 2017. október 10-től.

²⁹ Módosította a 36/2012.(IX.25.) ö.r. 2. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

nélküli lakáshasználónak, aki korábban a lakás bérlője volt és bérleti jogviszonya a következők miatt került felmondásra:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

amennyiben a felmondásra okot adó körülményt a lakáshasználó megszüntette, valamint körülményeiből a létrehozandó lakásbérleti jogviszony szerződésszerű fenntartása várható. A bérbeadásról és annak időtartamáról a Bizottság dönt.

15. Jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése másik lakás bérbeadására vállalt bérbeadói kötelezettség alapján

17. §

(1) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halálával szűnt meg, a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó(k) elhelyezése a bérbeadó kötelezettsége, ha a bérbeadó a lakásba való befogadásához adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt.

(2) Az Ltv. hatályba lépése előtt a lakásba való befogadásához adott hozzájárulás vagy, ha a bérleti szerződés ennek alapján történt módosítása mást nem tartalmaz, a bérbeadó elhelyezési kötelezettségére a befogadáskor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell figyelembe venni.

(3) Ha a bérbeadót elhelyezési kötelezettség terheli, a lakáshasználó kérelmére az általa használt lakás is bérbe adható, ha az nem haladja meg lakásigénye mértékének felső határát és a rendelet hatálybalépésekor fennálló szerződés, vagy a (2) bekezdésben foglaltak alapján a bérbeadónak ettől eltérő kötelezettsége nincs.

Amennyiben a lakáshasználó(k) igényjoga a lakásra nem terjed ki, együttes elhelyezésükre másik, az igényjog(uk) alsó határának megfelelő szobaszámú lakást kell felajánlani. Az elhelyezésnél a kérelmezővel már a bérlő életében is életvitelszerűen együttlakó személyeket lehet számításba venni.

(4) A bérbeadó elhelyezési kötelezettségének fennállása esetén sem a kérelmező által használt lakás, sem másik lakás nem adható bérbe, ha:

- a) a rendelet 23. § (2) bekezdésében megjelölt, bérbeadást kizáró ok fennállása esetén,
- b) a kérelmező – vagy a vele együttlakó személyek – az elhelyezéssel kapcsolatos bérbeadói döntéshez szükséges adatokat és igazolásokat határidőben nem adják át a bérbeadónak,
- c) a kérelmező a bérlő halálát megelőző két éven belül vagy a bérlő halála után olyan magatartást tanúsított, amely bérlő esetében lehetővé tenné a bérbeadónak a bérleti szerződés felmondását.

16. Jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése egyedi mérlegelés alapján

18. §

³⁰ Módosította a 21/2016 (IX.15.) ör. 1.§-a. Hatályos 2016. szeptember 16-tól.

(1) A Bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, egy évi időtartamra egyszobás lakást adhat bérbe az elhunyt bérlő által jogszerűen befogadott és a lakásban visszamaradt lakáshasználó(k)nak ha:

- a) a bérlő halálát megelőzően legalább három évig hitelt érdemlően bizonyítottan életvitelszerűen a lakásba lakott, vagy
- b) a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor a bérbeadó másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, de a kérelmező életvitelszerűen nem lakott legalább egy évig a lakásban a bérlő halálát megelőzően és
- c) nem állnak fenn a 17. § (4) bekezdésben megjelölt bérbeadást kizáró okok.

(2) Az általa használt lakás határozott időre bérbe adható a annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, aki a bérlő halála után maradt vissza az igényjoga felső határát meg nem haladó lakásban, ha vele szemben nem állnak fenn az e szakasz szerinti bérbeadást kizáró okok és a bérlő halálakor és az azt megelőző három évben hitelt érdemlően bizonyítottan, életvitelszerűen a lakásban lakott, feltéve, hogy az elhalt bérlő közokirattal igazolt élettársa, házastársának szülője, gyermeke, unokája. A visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó(k) elhelyezésére a Bizottság másik, igényjog(uk) alsó határának megfelelő lakás bérbeadásáról is dönthet.

(3)³¹ A bérleti szerződés lejártát követően a Bizottság kérelemre ismétlődően hozzájárulhat a szerződés meghosszabbításához, illetve a lakás újabb, határozatlan idejű, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű bérbeadásához.

(4) Az elhelyezésre és a bérletre való jogosultság megállapításához szükséges adatok, nyilatkozatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat legalább 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni.

(5) Ha az elhelyezés a 17. § és 18. § alapján történik és a lakásban többen maradtak vissza, részükre együttesen csak egy lakás adható bérbe. A bérleti szerződést azzal a jogosulttal kell megkötöni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

17. Lakás bérbeadása jogszabályban vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján

19. §

(1) Jogszabályban vagy bírósági határozatban előírt elhelyezési kötelezettség esetén a jogosultnak - ha jogszabály, vagy bírói határozat eltérően nem rendelkezik - a lakásigénye alsó határának megfelelő nagyságú lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni.

(2) Jogszabályban vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a jogosulttal – a Bizottság döntése alapján – lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítésben is meg lehet állapodni. A pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a jogosult méltányolható lakásigénye alsó határának megfelelő, szobaszámú és a jogosult korábbi lakásának közvetlen környékén lévő átlagos alapterületű, rendeltetésszerű állapotban lévő félkomfortos lakások

³¹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ör. 4.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

beköltözhető forgalmi értékét alapul véve, az átlagos forgalmi érték 50%-át.

(3) Az elhelyezésre való kötelezettség megszűnik, ha a jogosult a kiűritendő lakásból elköltözik, vagy Budapest területén önkormányzati bérlakással, vagy beköltözhető lakástulajdonnal, haszonélvezettel rendelkezik.

19/A.§³²

(1) Polgármester előterjesztése alapján a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodája javaslatára a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság egyedi döntésével – szociális alapon, határozott időre – egy szobás lakás adható bérbe azon családok részére akik

- a) lakhatásukat átmenetileg elvesztették, és
- b) gyermeket nevelnek, valamint
- c) vállalják olyan egyedi megállapodás megkötését a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központtal, melynek legfőbb célja a család lakhatásának – ideiglenes elhelyezését követően – végleges megoldása.

(2) A bérleti szerződés megkötésének feltételei:

- a) a jogosult köteles a szerződés aláírását megelőzően a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodája által előzetesen jóváhagyott egyedi megállapodást megkötni, mely a bérleti szerződés mellékletét képezi és az abban vállalt kötelezettségek nem teljesítése a bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondását vonja maga után,
- b)³³

(3)³⁴ A bérbeadás ideje maximum 6 hónap, amely a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján legfeljebb három alkalommal – alkalmanként – maximum 6 hónapnyi időtartamra hosszabbítható meg. A bérbeadás idejének meghosszabbítása – a három alkalmon túl - további két alkalommal lehetséges különös méltánylást érdemlő körülmények esetén a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság méltányossági alapon meghozott döntésével. Ilyen körülmény különösen az, ha a meghosszabbítás hiánya a családtag életét vagy testi épségét, gyermek esetében ezen kívül az is, ha a gyermek testi, értelmi, érzelmi vagy erkölcsi fejlődését veszélyeztetné. A jelen bekezdés szerinti döntéseket a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodája javaslatára hozza meg. A méltányossági alapon hozott döntés esetében a javaslatához csatolni kell a különös méltánylást érdemlő körülményt igazoló iratokat, ezek között minden esetben legalább a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család-és Gyermekjóléti Központjának a család élethelyzetére vonatkozó írásbeli véleményét.

(4) A bérbeadás idejének letelte előtt – amennyiben még lehetőség van a hosszabbításra – egy hónappal meg kell vizsgálni, hogy a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek (különösen az egyedi megállapodásban foglaltaknak eleget tett –e illetve átmeneti

³² Módosította a 12/2014. (VI.17.) ör. 5.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

³³) Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5075/2012/4. számú határozata. Hatályon kívül 2013. január 19-től.

³⁴ Módosította a 33/2017. (XII.20.) ör. 1.§-a. Hatályos 2017. december 21-től.

elhelyezése továbbra is indokolt-e, és a hosszabbítás időtartamára a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodája tesz javaslatot.

(5) Az ilyen célra bérbe adható lakásokat a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság jelöli ki.

17/A. Az épület, illetőleg a lakás felújításával, átalakításával vagy bővítésével kapcsolatos munkák miatt a bérlő átmeneti elhelyezése³⁵

19/B. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló épület, vagy lakás felújításával, komfortosításával, átalakításával vagy bővítésével érintett lakás bérlője a bérbeadóval kötött megállapodás alapján átmeneti elhelyezésben részesül.
- (2) Az átmeneti elhelyezés időtartamára a bérlő bérleti jogviszonya szünetel, a szünetelés időtartamára köteles a lakást kiüríteni. A szünetelés tartamára a bérlőt nem terhelik a lakással kapcsolatos kötelezettségek.
- (3) A bérlő (és vele jogszerűen együtt lakó és költöző családtagjai) az átmeneti elhelyezés során hasonló lakásra (szobaszám, alapterület) tarthat igényt, mint amilyen az átmenetileg kiürített lakása.
- (4) A bérlő az átmeneti elhelyezésként biztosított lakás használati, közüzemi és egyéb más díjainak fizetésére köteles. A lakás használati díja az átmeneti lakásra számított, a bérlő szociális, és vagyoni helyzete alapján megállapított bérleti díjjal azonos mértékű.
- (5) A lakásbérleti jogviszony szünetelésének időtartamára érvényesek a lakásbérleti jogviszony folytatására, a lemondásra és a lakáscserére vonatkozó rendelkezések.
- (6) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának szünetelése és átmeneti elhelyezése véget ér, ha a kiürített épületben, lakásban végzett munkákat befejezték és - az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság az épületre, illetőleg a lakásra a hatósági bizonyítványt, vagy a használatbavételi engedélyt megadta.
- (7) Átmeneti elhelyezés esetén a bérlő költöztetéséről a bérbeadó gondoskodik, ennek elmulasztása esetén a bérlő számlával igazolt költöztetési költségeinek megtérítésére tarthat igényt.

17/B. Szükséglakás felszámolása, a szükséglakás bérlőjének elhelyezése³⁶

19/C. §

Szükséglakás felszámolása címén az a bérlő, akinek a lakása nem sorolható a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény 91/A. § 2.-5. pontjában megállapított valamelyik komfortfokozatba, legalább komfort nélküli lakásra tarthat igényt.

³⁵ Új alcímmel kiegészítette a 3/2019. (III.22.) ör. 2.§-a. Hatályos 2019. április 1-től.

³⁶ Új alcímmel kiegészítette a 3/2019. (III.22.) ör. 2.§-a. Hatályos 2019. április 1-től.

19/D. §³⁷

- (1) A családok átmeneti otthona szolgáltatás keretében külső férőhely (kiléptető lakás) céljára szolgáló ingatlanokat a Képviselő-testület jelöli ki.
- (2) Az Önkormányzat és a családok átmeneti otthona szolgáltatást nyújtó szervezet együttműködési megállapodást köt a lakáscélú ingatlanok biztosítására vonatkozóan, amelynek tartalmaznia kell, hogy a szolgáltatást nyújtó szervezet vállalja a családok átmeneti otthonának létesítésére vonatkozó feltételek biztosítását és folyamatos fenntartását.
- (3) Az Önkormányzat megbízottja bérleti szerződést köt a szolgáltatást nyújtó szervezettel, amelynek tartalmaznia kell a bérbeadás célját.
- (4) A kiléptető lakás céljára bérbe adott lakások esetében az átmeneti otthon szolgáltatást nyújtó szervezet az önkormányzatnak szociális bérleti díjat fizet.

III. Fejezet

A bérleti jogviszony keletkezése, időtartama, biztosító mellékkötelezettségek, bérlő személye

18. A bérleti jogviszony keletkezése és időtartama

20.§

- (1) ³⁸A lakásbérleti jogviszony létrejöttére az Ltv. 2.§ (3) és (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A bérleti szerződés minimális tartalmi elemeit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (3) Bérleti szerződés csak bérbeadói hozzájárulás alapján, az abban kijelölt személlyel köthető. Semmis az a szerződés, amelyet bérbeadói hozzájárulás nélkül kötnek meg.
- (4) Az Ltv.-nek és e rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.
- (5) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt (legalább 10 munkanap) határidőn belül nem köti meg, a hozzájárulás érvényét veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztásának esetére, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye, amelynek elfogadásáról a Bizottság dönt.
- (6) A bérleti szerződést az Önkormányzat képviselőjében a bérbeadó megbízottja köti meg és szünteti meg a jelen rendeletben szabályozott esetekben. A bérleti szerződéssel az Önkormányzat válik jogosulttá és kötelezetté.

³⁷ Új szakasszal kiegészítette az 5/2021. (I.22.) ö. 2. §-a. Hatályos 2021. január 23-tól.

³⁸ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ö. 6.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

19. A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

21.§

(1) A határozott idejű bérleti jogviszony ismételt, legfeljebb öt évre történő meghosszabbításáról, vagy lejáratát után újabb határozott idejű bérleti jogviszony létesítéséről – a rendeletben meghatározott eltérő eseteket kivéve – a Bizottság dönt.

(2) Az (1) bekezdés esetében a bérleti szerződés módosításakor a lakbér megállapítására vonatkozó rendelkezéseket értelemszerűen alkalmazni kell.

(3)³⁹ A 21. § (1) bekezdésétől eltérően a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság a bérlő kérelmére dönthet a határozott idejű bérleti jogviszony határozatlan időre történő módosításáról, amennyiben a bérlő megfelel a rendeletben a bérleti jogviszony létesítésére előírt feltételeknek, és a bérlő

a) a lakást korábban határozatlan idejű bérleti jogviszony alapján bérelte, és e jogviszony bérleti díj és külön szolgáltatás díja vonatkozásában fennállt tartozása miatti felmondással szűnt meg, de a teljes tartozása kiegyenlítését követően bérleti jogviszonya határozott időtartammal állt helyre; vagy

b) a lakás bérlőjévé állampolgárok közötti csere útján vált, és a korábbi bérlő bérleti jogviszonya az a) pontban foglaltak alapján volt a csere időpontjában határozott idejű.

20. Bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségek

22.§

(1)⁴⁰ Jelen rendelet hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszony esetében –eltérő rendelkezés hiányában– kötelező szerződéskötési feltétel az óvadék kikötése és megfizetése. Szociális lakbér megállapítása esetén a jogosultság tartama alatt a bérlő mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól. Amennyiben a bérlő költségelvű bérleti szerződéssel rendelkezik, és ennek során válik szociális lakbérre jogosulttá, úgy a szociális lakbér megállapítását követően részére a korábban befizetett óvadékot vissza kell fizetni, vagy rendelkezése szerint annak összege az esedékes lakbérbe beszámítható. Az a bérlő, aki a szociális lakbérre való jogosultságát elveszti és költségelvű lakbér fizetésére válik kötelezetté, a lakbér változás és az óvadékfizetési kötelezettség kiközlését követő 90 napon belül az e rendeletben meghatározottak szerint az óvadék összegét köteles megfizetni.

(2) Az óvadék mértéke:

a.) költségelven bérbé adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,

b.) piaci alapon bérbé adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.

³⁹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ö. 7.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

⁴⁰ Módosította a 8/2015(III.31.) ö. 8.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

(3) ⁴¹Az óvadékot - a bérbeadó megbízottja útján- az Önkormányzat erre a célra elkülönített számlájára legkésőbb a bérleti szerződés bérlő általi aláírásáig kell befizetni.

(4) Az óvadék a bérlő szerződéséből, a mögöttes jogszabályokból bérlőre háruló kötelezettségének nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.

(5) ⁴²Az óvadékot illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlemény bérbeadónak történő átadását követő 30 napon belül köteles a bérbeadó - vagyongazdálkodó útján - visszafizetni bérlő részére, amennyiben az a (4) bekezdés szerint még nem került felhasználásra. Az óvadék elszámolásának alapját a (4) bekezdésben foglaltak, valamint a lakás visszaadásakor jegyzőkönyvben megállapított, elmaradt, a bérlő kötelezettségébe tartozó munkák ellenértéke képezi. Az óvadék után a bérlőt nem illeti meg kamat.

(6) Az óvadékot meghaladó mértékű bérlőt terhelő helyreállítási költség megfizetésére a bérbeadó megbízottja a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

(7) Nem kell óvadékot fizetni:

a) bérleti jogviszony folytatás, jogutódlás, bekövetkeztekor,

b) bérlőtársi jogviszonyhoz való hozzájárulást követő szerződés módosításkor (ha a lakbér megállapításakor a kérelmezők együtt laktak)

c) ⁴³a rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja, 13. és 19. §-a alapján a bérleti szerződés megkötésekor,

d) átmeneti elhelyezések esetében,

e) ⁴⁴

21. Bérlő személye

23.§

(1) Természetes személlyel szociális-, költségelvű-, vagy piaci lakbérű, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetekkel kizárólag piaci lakbérű lakásbérleti szerződés köthető.

(2) Nem köthető bérleti szerződés azzal a személlyel, aki:

⁴¹ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 8.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁴² Módosította a 22/2017. (X.09.) ör. 4.§-a. Hatályos 2017. október 10-től.

⁴³ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 8.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2015 (III.31.) ör. 8.§-a. Hatályon kívül 2015. április 1-től.

- a) az önkormányzat tulajdonban lévő ingatlan – után bérleti vagy használati díjjal, költszolgáltatási díjjal tartozik, illetve akinek bármely jogcímen helyi adó tartozása van, kivéve, ha a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését vagy a teljesítés (át)ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja,
- b) nem piaci alapú bérbeadás esetén - saját maga vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozója Pest Megye területén beköltözhető lakás tulajdonjogával, bérleti vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik,
- c) ⁴⁵önkéntesen foglalt el önkormányzati lakást;
- d) a bérbeadás iránti kérelem vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 10 éven belül az önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát térítés ellenében megszüntette, vagy magánforgalomban elcserélte kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra,
- e) az Önkormányzattól vásárolt lakását eladta, elajándékozta, vagy jelzáloghitel fedezeteként elvesztette és a tulajdonosi jogviszonya megszűnésétől a bérbeadás iránti kérelem, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőig nem telt el 10 év,
- f) ⁴⁶önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyával visszaélt és lakásbérleti jogviszonya ezen okok miatt felmondásra került és a bérleti jogviszony megszűnésétől a bérbeadás iránti kérelem, vagy a versenyeztetési kiírás esetén a bérbevételi ajánlat benyújtására megállapított határidőig nem telt el 10 év,
- g)⁴⁷ a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vagy a szociális bérlet létesítését kizáró feltételek vizsgálatához, illetve bérbeadás iránti kérelmében vagy bérbevételi ajánlatában valótlan adatot közölt és ezen okok miatt lakásbérleti szerződése felmondásra került, vagy a lakásbérleti szerződés megkötésére nem került sor és a felmondástól, illetve az érintett versenyeztetési eljárás kiírásának időpontjától számítva nem telt el 10 év,
- (h)⁴⁸ elmaradt bérleti díjának elengedését kérte és a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak alapján a bérleti díj elengedésre került és az újabb önkormányzati tulajdonú bérlemény bérbevételére vonatkozó kérelme benyújtásáig az elengedés évétől számított 5 év még nem telt el.

IV. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő kötelezettségei

22. A bérbeadó kötelezettségei

24. §

⁴⁵ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 9.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁴⁶ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 9.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁴⁷ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 9.§-a. Hatályos 2015.április 1-től.

⁴⁸ Új ponttal kiegészítette a 22/2017. (X.09.) ör. 5.§-a. Hatályos 2017. október 10-től.

(1) A bérbeadó megbízottja a lakást a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett köteles átadni a bérlőnek, illetve átvenni a bérlőtől. A felek által aláírt lakás átadás-átvételi jegyzőkönyv a bérleti szerződés mellékletét képezi.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

25. §

(1) A kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

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

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak tekintetében a bérbeadó köteles a - szükséges eljárásokat követően - végrehajtást igénylő hatósági kötelezések teljesítéséről gondoskodni. Ennek költségeit az önkormányzati tulajdoni hányadra eső rész erejéig az Önkormányzat viseli.

(3)⁴⁹ Az Önkormányzat kizárólagos tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás vagy szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat a bérbeadó késedelem nélkül köteles kijavítani, egyéb esetekben az épület felújításával, karbantartásával egyidejűleg köteles teljesíteni.

(4) Ha az épületben – társasház esetén - az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik, úgy a (3) bekezdés szerinti munkálatok elvégzésére a társasház illetékes szervét a bérbeadó köteles a bérlő bejelentése alapján haladéktalanul felhívni.

(5) A társasházban lévő önkormányzati lakások bérlői tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az Önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt költségfizetési kötelezettség teljesítéséről.

(6) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

(7) A bérbeadó a (3) és (4) bekezdés szerinti megkülönböztetés alapján saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

a) nyomóvezeték-repedés, - törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó

⁴⁹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ö. 8.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

ázások megszüntetése;

- b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;
- c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem ELMŰ-re tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása);
- d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése, egyéb meghibásodása;
- e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;
- f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;
- g) szükség szerinti veszély- és kárelhárítás
- h) központi fűtés, illetve meleg víz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;
- i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;
- j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;
- k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

(8) A (7) bekezdésben felsorolt munkálatok költségeihez az Önkormányzat akkor járul hozzá, ha a hibaelhárítás a hiba jellege és helye alapján a bérbeadó kötelezettsége. Nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében kizárólag a központi berendezések az önkormányzati lakásban lévő vezetékszakaszai üzemképességének biztosításával kapcsolatos hibajavítások végezhetőek el a bérbeadó költségére.

26. §

Az e rendelet 24-25. §-ban rögzített bérbeadói kötelezettségeket, amennyiben jogszabály, vagy tulajdonosi döntés másként nem rendelkezik, a bérbeadó megbízottja útján kell gyakorolni.

27. §

Az időszerű és a tervszerű karbantartások, felújítások önkormányzati tulajdoni hányada után rendelkezésre bocsátandó pénzügyi fedezetet a Képviselő-testület az éves költségvetésében állapítja meg.

23. A bérlő kötelezettségei

28. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) saját költségén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és

belső felületének mázolásáról;

- b) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;
- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;
- d) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás kiürített és berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadásáról.

(2) ⁵⁰Bérlő köteles – külön bérbeadói hozzájárulás nélkül - saját költségére, bérbeadó egyidejű írásbeli tájékoztatása mellett mellékvízmérőt felszereltetni, annak hitelesítésének kötelezettségével. Minden más esetben bérlő tűrni köteles - bérbeadói döntés szerinti - mellékvízmérő felszerelését, hitelesítését, és köteles biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A mellékvízmérővel rendelkező lakások bérlői díjfizetési kötelezettségüket a hitelesített mellékvízmérő által mért fogyasztás szerint kötelesek fizetni.

(3) A bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.

(4) ⁵¹A költségelvű és szociális bérű lakások bérlői kötelesek a lakásban életvitelszerűen lakni, a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétüket és annak időtartamát a bérbeadó megbízottjának bejelenteni. A bérlő a lakást csak lakás céljára használhatja.

(5) ⁵²A (4) bekezdésben foglalt lakásban való életvitelszerű tartózkodási kötelezettség illetve a távollétre vonatkozó bérlői bejelentési kötelezettség bérlőnek felróható elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

(6) Bérlő köteles a „Házirend”-et betartani.

24. A lakásban elvégzendő munkálatokról való megállapodás

29. §

(1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.

(2) Költség elvű vagy szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét is.

⁵⁰ Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 10.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁵¹ Módosította a 36/2012.(IX.25.) ör. 4. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

⁵² Módosította a 8/2015(III.31.) ör. 10.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégzetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.

(4) Ha olyan bérbeadóra tartozó munkálatok merülnek fel, amelyek a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben, illetve a bérleti szerződésben nincsenek rögzítve és a bérlő az elvégezni kívánt munkálatokat előzetesen írásban bejelenti a bérbeadó megbízottjának, a bérlői bejelentés alapján a bérbeadó köteles az elvégzett munkák és költségei elfogadásáról szóló Bizottsági döntést követő 15 napon belül a költségek beszámításáról (3) bekezdésben foglaltak szerint gondoskodni.

25. A bérlemény ellenőrzése

30. §

(1) A bérbeadó megbízottja a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, évente több alkalommal is lehet bérleményellenőrzést tartani.

(2) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

V. Fejezet

A lakásigény mértéke, lakbér és a különszolgáltatások díja

26. A lakásigény mértéke

31.§

(1) A lakásigény mértékének alsó és felső határát a rendelet 2. számú melléklete határozza meg.

(2) A lakásigény mértékének a megállapításánál a bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba. Ezen személyek közül sem lehet figyelembe venni azokat, akik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.

(3) A lakásigény felső határának mértékére vonatkozó szabályok és a (2) bekezdésben foglaltak alól a Bizottság az együttlakó személyek egészségi állapotára, életkorára valamint foglalkozására tekintettel, legfeljebb egy szobával méltányosságból eltérhet.

27. A lakást terhelő bér- és díjtartozások megfizetése

32.§

A bérlő, vagy a jogcímnélküli lakáshasználó kérelmére a bérleti, illetve a használati díj hátraléokra és annak kamataira, amennyiben a hátralék összege az 500 ezer forintot és a késedelem a 6 hónapot nem haladja meg, a bérbeadó megbízottja legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást jogosult kötni a kötelezettel, amelyet a polgármester felhatalmazása alapján ír alá. Ettől eltérő összegű tartozás, késedelem és részletfizetési kérelem esetében a Bizottság a bérbeadó megbízottja, vagy a jegyző – a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egysége, vagy az önkormányzat e feladat ellátására kijelölt intézménye útján tett – javaslata alapján dönt, legfeljebb 36 havi részletfizetési idő alkalmazásával. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. szerinti, pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével.

28. A lakbér mértéke

33. §

(1) A lakbér mértéke a rendeletben meghatározott megkülönböztetés szerint:

- a) a szociális helyzet alapján (a továbbiakban: szociális lakbér), vagy
- b) költség elven (továbbiakban: költségelvű lakbér), vagy
- c) piaci alapon (a továbbiakban: piaci lakbér) kerül megállapításra.

(2) A ténylegesen fizetendő lakbér mértéke a bérbeadási módok szerinti a következőkön alapul:

- a) a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Ltv. 34. § (2) bekezdésében foglalt jellemzőkön
- b) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Ltv. 34. § (4) bekezdésében foglaltakat vette figyelembe
- c) A piaci alapon bérbe adott lakás esetében lakbérének mértékét a Ltv. 34. § (5) bekezdésében foglaltakat vette figyelembe

(3)⁵³ a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelvű lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	280,-Ft/m ² /hó+ÁFA	320,- Ft/m ² /hó+ÁFA	Legalább 800,- Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	280,-Ft/m ² /hó+ÁFA	320,-Ft/m ² /hó+ÁFA	Legalább 800,- Ft/m ² /hó+ÁFA

⁵³ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 11.§ Hatályos 2015. május 1-től.

Félkomfortos lakás esetén:	182,-Ft/m ² /hó+ÁFA	208,-Ft/m ² /hó+ÁFA	-
Komfortnélküli lakás esetén:	140,-Ft/m ² /hó+ÁFA	160,-Ft/m ² /hó+ÁFA	
Szükség lakás esetén:	112,-Ft/m ² /hó+ÁFA	128,-Ft/m ² /hó+ÁFA	

b) Az a) pontban megállapított lakbér mértéke minden évben felülvizsgálatra kerül.

c) A Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a bérbeadó megbízottja javaslatára jogosult dönteni a 100%-os önkormányzati tulajdonú – elsősorban műemléki védelem alatt álló – épületben lévő, különösen leromlott állapotú lakások vonatkozásában a szociális vagy költségelven megállapított lakbér mértékének legfeljebb 40 %-os mértékben történő csökkentéséről abban az esetben, ha a lakás műszaki állapota, valamint további előnytelen adottságai azt indokoltá teszik. A jelen pontban foglalt bérleti díj csökkentés a (4) és (5) bekezdésben foglalt csökkentő tényezőkkel egyidejűleg nem alkalmazható.”

(4)⁵⁴ Az (3) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket szociális lakbér megállapításra jogosultság vagy költség alapú bérbeadási mód esetén az (5) bekezdésben foglaltak szerint csökkenteni kell, ha:

- a) a lakás aládúcolt,
- b) a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van,
- c) a lakószoba falfelülete 1 m magasságot meghaladóan nedves,
- d) a lakás felvonó nélküli épületben a harmadik emeleten vagy ennél magasabb emeleten van,
- e) a lakószoba fűtése csak elektromos módon oldható meg.

(5)⁵⁵ A lakbércsökkentés mértéke a (4) bekezdésben meghatározott egy feltétel fennállása esetén 4%, két feltétel fennállása esetén 10 %, kettőnél több feltétel fennállása esetén 20% .

(5a) A rendeletben meghatározott eseteken túl legfeljebb két éves időtartamra a bérlő kérelmére a lakbér mértéke csökkenthető, amennyiben az önkormányzati lakás bérlője aktívkorúak ellátása keretében rendszeres szociális segélyben, öregségi nyugdíjban, időskorúak járadékában, hozzátartozói nyugellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rokkantsági járadékban vagy rokkantsági ellátásban részesül, és a lakásban egyedül lakik, és az általa bérelt lakás alapterülete meghaladja az 50 m²-t, abban az esetben a bérlőnek lakásbérleti díjfizetési kötelezettsége kizárólag 50 m²-re vonatkozik.

A lakbércsökkentés időtartamát – a jelen bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén - a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság kérelemre további két évre

⁵⁴ Módosította az 5/2013.(II.22.) ör. 2. §-a. Hatályos 2013. február 25-től.

⁵⁵ Módosította a 21/2015. (IV.30.) ör. 1.§-a. Hatályos 2015. május 1-től.

meghosszabbíthatja. A kedvezmény megszűnik a bérlő által kérelmezett lakásbérleti jogviszony folytatására kötött tartási szerződéshez való önkormányzati hozzájárulás megadásával, valamint a lakásba történő családtag bejelentkezésénél.

(6) A bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt épületekben lévő és emiatt a bérlőknek (használóknak) el nem adható lakásokra, valamint az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett, az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra a (4) bekezdésben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is, a bérlő kérelmére 20%-os lakbér-csökkentést kell alkalmazni.

Ha a bérleti díj meghatározásánál jelen bekezdésben meghatározott okok miatt csökkentő tényezők alkalmazására már korábban sor került, ezeket a csökkentő tényezőket, ha időközben nem történt változás, a rendelet alapján fizetendő bérleti díj mértékének a kiszámításánál kérelem nélkül is figyelembe kell venni.

(7) Társbérleti lakrész esetében a fizetendő lakbért a lakás tényleges komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozat alapján kell megállapítani.

(8) Társbérlet esetén a lakás teljes alapterülete alapján kell megállapítani a lakbért, s a teljes lakásra kiszámított lakbért a társbérlet között az általuk kizárólagosan használt lakás alapterület arányában kell megosztani.

(9) A lakbért valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjat a bérleti szerződésben foglaltak szerint és határidőben kell megfizetni.

(10) A lakbérrel, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

29. Szociális helyzet alapján megállapított lakbér

34. §

(1) A bérlő szociális lakbér megállapítására jogosult, ha:

a) bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, bérletében, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezetében, használatában nincs beköltözhető lakás,

b)⁵⁶ a bérlővel a lakásba együtt költöző, vagy befogadott, vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi jövedelme a lakbér megállapítására irányuló kérelem benyújtását megelőző 3 hónap átlagában nem haladja meg:

ba) egyedülálló bérlő esetében a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 4 szeresét,

bb) amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 fő vagy az alatti a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 2,5 szeresét;

bc) amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 főt meghaladja, a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 2 szeresét.

c) a bérlő, vagy vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik

⁵⁶ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ö. 11.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

olyan vagyonnal (ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, stb.), amelynek külön-külön számított értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 30-szorosát vagy a vagyontárgyak együttes értéke esetében annak 80-szorosát meghaladja,

(2) ⁵⁷ Az (1) bekezdésben b) pontjában foglalt feltételeknek való megfelelést a bérlő köteles hitelt érdemlően igazolni, az (1) bekezdés a) és c) pontjában foglalt feltételeknek való megfelelésre vonatkozóan a bérlő köteles nyilatkozni.

(3) A rendelet alkalmazásában azonos háztartáshoz tartozóknak kell tekinteni: a bérlőt (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevőt) és házastársát (élettársát), valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozóját és a házastársa közeli hozzátartozóját (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő együttköltöző közeli hozzátartozót is).

(4) A szociális lakbér jogosultsághoz a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeit, a jogosultság indokoltságát az első kiközölt szociális mértékű lakbér napjától évente felül kell vizsgálni. Bérlő kötelezettsége az éves felülvizsgálat időpontja előtt 30 nappal a felülvizsgálatra vonatkozó kérelmét, hitelt érdemlő igazolásokkal együtt előterjeszteni a jegyzőnek, aki a kérelmet a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egysége vagy az önkormányzat e feladat ellátásra kijelölt intézménye útján vizsgálja az e rendeletben meghatározott körülmények fennállását. E határidő elmulasztása jogvesztő - igazolásnak helye nincs- és automatikusan a költség elvű lakbér megállapítását eredményezi. Újabb kérelem előterjesztésének a határidő elmulasztása azonban nem akadály.

(5) Bérlő – az éves felülvizsgálaton kívül- köteles 30 napon belül bejelenteni a szociális lakbér megállapításra érdemben kiható az (1) bekezdésben foglalt életkörülményeiben bekövetkezett minden lényegi változást. A bérlő a bejelentési kötelezettségének elmulasztásáért anyagi és büntetőjogi felelősséggel tartozik.

(6) A szociális lakbér megállapításra való jogosultság megszűnése esetén –annak megállapítását követő hónap első napjától- a bérbeadó megbízottja a lakbér mértékét – ezen rendelet keretei között- külön felhívás nélkül költségelvű lakbérre módosítja. A költségelvű lakbért fizető bérlő körülményei megváltozása folytán bármikor kérheti szociális lakbér megállapítását.

(7) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbe adás esetén a bérleti jogviszonyt mindaddig költség elvű bérletnek kell tekinteni, amíg a bérlő kérelmére indult eljárásban a szociális bérleti díjra való jogosultságát nem állapítják meg. Új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

(8) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, költségelvű lakbért kell megállapítani, ha:

a) a bérlőnek megszűnik az (1) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy

b) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja vagy

⁵⁷ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 12.§ Hatályos 2015. április 1-től.

c) az Önkormányzattal szemben 6 hónapnál hosszabb idő óta, vagy 500.000,-Ft-ot elérő díj tartozása van, kivéve, ha az 52. § (1) bekezdésének a) pontja szerint adósságkezelési szolgáltatásban részesül, vagy a b) pontban hivatkozott részletfizetési megállapodást megkötöti.

30. A külön szolgáltatások díja

35. §

(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a víz- és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,
- c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés központi fűtés és melegvíz-ellátás (átalánydíjas szolgáltatás),
- d) kizárólag az újonnan épült lakóingatlanok esetében a rádió- és televízióadók vételének biztosítása, internet és távfelügyelet biztosítása,
- e) a települési szilárd hulladék elszállítása,
- f) épülettakarítás (lépcsőház, folyosó, udvar),
- g) közös részek áramfogyasztása.

(2) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja), és a bérlő ennek alapján fizet térítést a bérbeadónak vagy megbízottjának.

(3) Az átalánydíjas külön szolgáltatás évente utólag, a számlák alapján elszámolásra kerül. Amennyiben az átalány díja nem fedezi a tényleges fogyasztást, a különbözet kiszámlázásra, a túlfizetés pedig beszámításra kerül.

(4) A külön szolgáltatások díjait a Képviselő-testület minden év március 15. napjáig felülvizsgálja és a vizsgálat függvényében dönt a tárgyévre vonatkozó díjak mértékéről. A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díjait a rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

31. Lakáshasználati díj

36. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a bérbeadó megbízottja felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben a kötelezettség teljesítéséig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónaptól a megállapítható bérleti díj háromszorosának megfelelő használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használatnak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie minden hónap 15. napjáig. Fizetési késedelme esetén a tartozás után a Ptk-ban meghatározottak szerint késedelmi kamatot köteles fizetni.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésére a Lakástörvény vagy e rendelet 17-18-19. §-a alapján igényt tarthat. Ebben az esetben a jogcím nélküli használat elhelyezéséig a teljes jogcím nélküli használat időtartamára a bérleti díj mértéke szerinti használati díjat köteles fizetni.

(4) Ezen szakasz rendelkezései nem alkalmazhatók bérlőkijelölési jog gyakorlása esetén, melyre az Ltv. 20.§ (4) bekezdése az irányadó.

32. Önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás

37. §

Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében az Ltv., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

VI. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

33. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

38. §

(1) A bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet a rendelet hatálybalépése után terjesztik elő.

(2) A bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy megtagadásáról a Bizottság dönt.

(3) Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha:

- a) bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása van,
- b) az Önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági, hatósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

34. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

39. §

(1) ⁵⁸A bérlő az Ltv. 21.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt –hozzájárulást nem igénylő-kivételektől eltekintve a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be eltartóját, testvérét, unokáját, nagyszülőjét, közokirattal igazolt élettársát, egyenes ági rokonának házastársát, továbbá örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekének házastársát.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén elhelyezési igény nélkül kötelesek a lakásból megszűnés napjától számított 15 napon belül - ingóságaikkal együtt –kiköltözni.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha:

a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 m² jut,

b) a bérlő - bérlőtársa, bérlőtársai is - valamint a befogadandó személy az előírt feltételt tudomásul veszi, valamint

c) igazolja, hogy a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos tartozása nincs.

(4) Nem adható hozzájárulás a befogadáshoz, ha:

a) a bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése átmeneti jelleggel történik, vagy

b) versenyeztetési eljárás keretében lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével bérbe adott lakásra vonatkozó kötelezettségek teljesítéséig.

35. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

40. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést természetes személlyel, az Ltv. 22.§-ban foglalt feltételekkel köthet.

36. Albérletbeadás

41. §

(1)⁵⁹ Piaci vagy költségelvű bérleti díjjal bérbe adott lakás vagy annak egy része a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsági előzetes hozzájárulásával albérletbe adható.

(2) Szociális lakbérfizetésre való jogosultság fennállása alatt a lakás albérletbe nem adható.

(3) Bérlőtársak esetén a hozzájárulás feltétele a bérlőtársak hozzájáruló nyilatkozatának hitelt érdemlő igazolása.

(4) Az albérletbe adásra feljogosító bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat kiadásának feltétele, hogy az albérlő készfizető kezességét vállal bérlőt terhelő bérleti díj valamint a külön

⁵⁸ Módosította a 33/2016 (XII.21.) ör. 1.§-a. Hatályos 2017. február 1-től.

⁵⁹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ör. 12.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

szolgáltatások díjának megfizetésére. A bérlő az albérletbe adásról készült szerződést köteles a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a bérbeadó megbízottjának megküldeni.

(5) A hozzájárulás a lakásba történő tartózkodási hely létesítéséhez történő hozzájárulást is engedélyezi.

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

(7) Ha a bérlő az albérletbe adáshoz a bérbeadó hozzájárulását nem kérte, vagy a lakáshasználatot más személy részére átengedte, a bérlőt a jogellenes albérletbeadás megszüntetésére határidő kifizetésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

(8) A bérlő – bérbeadó hozzájárulásától számítva – emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelví csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér 1,5 szeresét köteles megfizetni a bérbeadó részére, amennyiben bérleti jogviszonya költség elvű bérbeadási módú.

(9) Piaci alapon bérbe adott lakás esetén a bérleti díj mértéke –kizárólag az albérletbe adásra tekintettel- nem emelhető.

(10)⁶⁰ A családok átmeneti otthona szolgáltatás keretében történő külső férőhelyen történő elhelyezés (kiléptető lakás) biztosítása jelen rendelkezés tekintetében nem minősül albérletbeadásnak.

37. Lakáscseréhez hozzájárulás

42. §

(1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. 29.§ előírásai szerint lehet megadni vagy megtagadni. A bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy megtagadásáról a Bizottság dönt.

(2)⁶¹

(3)⁶²Ha a csere folytán többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy önálló lakásnak vagy mérőórával rendelkező önálló lakástulajdonnak.

(4) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terheesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

⁶⁰ Új bekezdéssel kiegészítette az 5/2021. (I.22.) ör. 3. §-a. Hatályos 2021. január 23-tól.

⁶¹ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5075/2012/4. számú határozata. Hatályon kívül 2013. január 19-től.

⁶² Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 13.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

38. Bérbeadás bérlőtársak részére

43. §

(1) A házastársak közös kérelmére, amennyiben házasságuk legalább 5 éve fennáll és mindkettő életvitelszerűen a lakásban laknak, a lakásra bérlőtársi szerződés köthető.

(2) A bérlőtárs halála esetén a visszamaradt bérlőtárs(ak) hozzájárulásával a bérbeadó megbízottja az elhunyt bérlőtárssal halálakor és azt megelőzően több mint 5 éve életvitelszerűen együttlakó –az elhunyt bérlőtárs vonatkozásában egyébként bérleti jogviszony folytatására jogosultnak tekinthető– hozzátartozója, közokirattal igazolt élettársa és a lakásban visszamaradt bérlőtárs(ak) közös kérelmére velük bérlőtársi szerződést köthet.

(3) Bérlőtársi jogviszony létesítésére előterjesztett kérelmeket a Bizottság bírálja el.

(4) A bérlőtársi jogviszony közös kérelemre megszüntethető.

39. A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

44. §

(1) Aki a bérlő halála esetén az Ltv. 32.§ alapján lakásbérleti jog folytatására jogosult – a bérlő halálától számított 60 napon belül –, köteles e jogát bérbeadónak bejelenteni. A határidő elmulasztása esetén – a bérbeadó tudomására jutásától számított 30 napon belül– a jogosultat egy alkalommal írásban fel kell hívni jogosultságának igazolására.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása és felhívás eredménytelensége esetén bérbeadó megbízottja köteles a lakás kiürítése iránt intézkedni.

(3) Ha a hagyatéki leltározás - vagy más a Polgármesteri Hivatal által folytatott eljárás - olyan lakást érint, amelynek bérlője meghalt, akkor az eljárást folytatónak a tudomására jutásától számított 5 napon belül értesíteni kell a bérbeadó megbízottját.

40. Társbérleti lakrész bérbeadása

45. §

(1) A kettes társbérletben megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell önálló bérletként bére adni, ha a teljes lakás nem haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének felső határát.

(2) A kettes társbérletben megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek önálló bérletként lehet bére adni, ha a teljes lakás a visszamaradt társbérlő elismert lakásigénye mértékének felső határát egy szobával meghaladja és a társbérlővel együtt lakó közeli hozzátartozók között olyan tartós beteg van, akinek külön szobába történő elhelyezése indokolt, melyet szakorvos igazol. A bérbeadásról a Bizottság dönt.

(3) ⁶³A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban állandó jelleggel lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, illetve akik befogadásához a bérbeadó hozzájárult.

(4) Ha az (1) – (3) bekezdésekben meghatározott feltételek nem állnak fenn, az Önkormányzat a lakásban visszamaradó társbérlő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

VII. Fejezet

Lakás nem lakás céljára szolgáló helyiségként történő bérbeadása, lakás bővítése, átalakítása és korszerűsítése

41. Lakás bérbeadása nem lakás céljára

46. §⁶⁴

A megüresedett önkormányzati lakást nem lakás céljára nem lehet bérbe adni, kivéve, ha lakhatásra hatóságilag igazolt ok vagy egyéb - műszaki – körülmények miatt nem alkalmas, és a nem lakáscélú bérbeadáshoz a Bizottság hozzájárult.

42. Lakásbővítés (csatolás)

47. §

(1) Egy lakószobával rendelkező üres lakás, vagy alapterülettől függetlenül üres szükséglakás, egyéb helyiség, illetve használaton kívüli nem lakáscélú helyiség, vagy a lakók hozzájárulása esetén az egyéb közös használatra szolgáló helyiség –amennyiben az a szomszédos lakással műszakilag egyesíthető– lakásbővítés (csatolás) céljára történő, határozott idejű használatba adásáról a szomszédos lakás bérlőjének kérelmére, a bérbeadó megbízottjának javaslata alapján a Bizottság dönt.

(2) A használatba adásról szóló megállapodásban a kérelmezőnek vállalnia kell, hogy a helyiség után a lakására megállapított lakbérnek megfelelő mértékű használati díjat fizet, valamint vállalja a műszaki egyesítéssel kapcsolatos költségeket.

(3) A bérlő a megállapodásban foglalt határidőben köteles a munkálatokat befejezni, illetve amennyiben a csatolással kapcsolatos munkálatok építési engedély kötelesek, a használatba vételi (fennmaradási) engedélyt a bérbeadó megbízottjának bemutatni.

(4) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre a megállapodásban kikötött határidőn belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, vagy a bérbeadó megbízottja a munkák hiányos elvégzését állapította meg, a bérbeadó megbízottja javaslatára a Bizottság a hozzájárulhat a használati idő meghosszabbításához.

(5) Amennyiben az (4) bekezdésben foglalt feltételek nem állnak fenn, a bérlő a megállapodásban foglalt határidő lejártának napján köteles a csatolni kért helyiséget minden –

⁶³ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 14.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁶⁴ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 15.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

birtokba való visszaadásig felmerült – költsége megtérítésének kizárásával, kiürítve, megkezdett bontási munkák esetén pedig az eredeti állapotot saját költségén helyreállítva visszaadni a bérbeadónak.

(6) Több, az üres helyiség csatolási feltételeinek megfelelő kérelmező esetében a Bizottság dönt a bérlő személyéről, illetve, ha a helyiség köztük megsztható a megsztás arányairól.

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítést követően a használatbavételi (fennmaradási) engedélyt megkapta, a bérleti szerződést –beleértve a bérleti díjat is– az egyesítést követően létrejött lakásnak megfelelően módosítani kell.

(8)⁶⁵ Az (1) – (7) bekezdésben foglalt rendelkezések alkalmazandók a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bővítése (csatolás) esetére is.

43. Lakás átalakítása, korszerűsítése

48. §

(1) A bérlő kérelmére és a bérbeadó megbízottjának javaslatára hozott Bizottsági döntés alapján a bérbeadó megbízottja és a bérlő –az Ltv. 15. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerint– írásban megállapodhatnak a lakás átalakításáról és/vagy korszerűsítéséről, a bérleti díjba beszámítható munkák köréről.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

- pontos meghatározását, megnevezését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit,
- a költségek elszámolására és beszámítására vonatkozó kikötéseket;

b) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérlő köteles gondoskodni;

c) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségének rögzítését a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben;

d) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási és kártalanítási kötelezettségét;

(3) A bérbeadó a lakás átalakítás/korszerűsítés számlával igazolt költségeit az (1)-(2) bekezdés szerinti megállapodás keretein belül a Bizottság jóváhagyását követő hónaptól a lakbérbe egyenlő részletekben, legfeljebb a lakbér 50%-a erejéig beszámítja..

VIII. Fejezet

⁶⁵ Új ponttal kiegészítette a 8/2015 (III.31.) ör. 16.§-a, Hatályos 2015. április 1-től

A bérleti jogviszony megszűnése

49. §

A lakásbérleti jogviszony a Ltv. 23. §-ban meghatározott esetekben szűnik meg.

44. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel, pénzbeli térítés fizetése

50.§

(1) A bérbeadó és bérlő a jelen rendeletben foglaltak szerint megállapodhatnak a lakásbérleti jogviszony megszüntetésében.

(2) ⁶⁶Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a Bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a fizethető a részére.

(3) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról történő lemondás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést a bérlő részére nem fizet.

(4) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Amennyiben a bérlő a bérbeadó ajánlatát nem fogadja el, a bérbeadó pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 30%-a, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnéséig hat hónapnál kevesebb idő van hátra, abban az esetben legfeljebb 20%-a.

(5) Gondnokság alatt álló bérlő szociális vagy pszichiátriai otthonban történő elhelyezésekor a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén – a gondnok kezdeményezésére pénzbeli térítésként az érintett lakás Önkormányzat által megállapított beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a fizethető ki.

(6)⁶⁷ Amennyiben a lakásbérleti jogviszony megszüntetése során a bérbeadó és a bérlő e rendelet keretei között pénzbeli térítésben állapodtak meg, a pénzbeli térítés legalább 50 %-át a megállapodás hatályba lépését követő 15 napon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokba visszaadását követő 15 napon belül kell kifizetni, a bérlő esetlegesen fennálló tartozásainak levonása után. A lakást a megállapodásban meghatározott határidőben, de legkésőbb a megállapodás hatályba lépését követő 60 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó megbízottjának. A bérlő kérelmére indokolt esetben a kiürítési határidő egy alkalommal, a Bizottság jóváhagyásával legfeljebb 60 nappal meghosszabbítható.

45. A bérleti szerződés felmondása

51. §

⁶⁶ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 17.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁶⁷ Módosította az 51/2013. (IX.06.) ör. 1. §-a. Hatályos 2013. szeptember 9-től.

(1)⁶⁸

(2)⁶⁹

(3) A bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján a bérbeadó megbízottja írja alá.

(4)⁷⁰

52. §

(1)⁷¹ Bérleti díj tartozás miatt a bérleti szerződés nem mondható fel, ha a bérlő

a) az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 25/2011. (VI. 29.) önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesül, vagy

b) a jelen rendelet 32. § szerint a hátralékra a bérbeadó megbízottjával legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) pontban foglaltak esetében a szolgáltatás időtartamára, a b) pontban foglalt esetekben pedig a részletfizetési megállapodás időtartamára a felmondás lehetőségével nem él.

(3) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások hatályban léte alatt, a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi bérleti és közüzemi díjakat határidőben megfizetni és a közüzemi díjak megfizetését a bérbeadó megbízottja felszólítására hitelt érdemlően igazolni.

(4) A bérbeadó megbízottja jogosult a megállapodás azonnali felmondására, amennyiben a bérlő az (1) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint megállapodást köt, de az aktuális havi bérleti díj – és a szerződéshez kapcsolódó közüzemi díjak –, valamint az általa vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részének megfizetését elmulasztja.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a hátralék teljes összege kamataival növelten egy összegben esedékessé válik.

(6) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott lehetőséggel élni kíván, legkésőbb a fizetési felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül kérelemmel kell fordulnia a bérbeadó megbízottjához.

(7) Amennyiben a bérlő részletfizetési megállapodása felmondásra került, vagy a (6) bekezdésben meghatározott határidőt elmulasztotta, a bérleti szerződés felmondására jelen rendeletben és az Ltv.-ben meghatározottak az irányadók.

46. A lakás átadása és visszavétele

53. §

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 12/2014 (VI.17.) ör. 13§-a. Hatályon kívül 2014. június 18-tól.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 36/2012.(IX.25.) ör. 6. §-a. Hatályon kívül 2012. október 1-től.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 12/2014 (VI.17.) ör. 13§-a. Hatályon kívül 2014. június 18-tól.

⁷¹ Módosította a 12/2014. (VI.17.) ör. 14.§-a. Hatályos 2014. jún. 18-tól.

(1) A lakás bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket bérbeadó megbízottja végzi.

(2) A lakás bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatára, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell készíteni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás bérbeadónak való visszaadása esetében is.

(3) A bérlő köteles a bérlemény visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy ún. nullás igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé nem áll fenn tartozása. Ha a bérlőnek a közszolgáltatók felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn, a lakás visszaadásáról készült jegyzőkönyvben azt rögzíteni kell.

(4) Ha a bérlő tartozását a bérlőnek járó térítésből nem lehet levonni, a bérlővel szemben a bérbeadó igényét a lakás visszavételét követően – a bérbeadó megbízottja és a Polgármesteri Hivatal szükség szerinti egyeztetése alapján - jogi úton érvényesíteni kell.

(5)⁷² A bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a lakást tisztán, kiürített –ellenkező megállapodás hiányában rendeltetésszerű használatra alkalmas– állapotban bérbeadó megbízottja részére átadni. Amennyiben a bérlő, vagy a lakás kiürítésére kötelezhető örököse az ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azok őrzéséről – a volt bérlő, vagy örököse költségére és veszélyére – és kiadásáról a bérbeadó megbízottja gondoskodik.

HARMADIK RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

IX. Fejezet

54. §⁷³

A helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére e rendelet II. részében foglalt lakásbérletre vonatkozó szabályait [ideértve a 42. cím alatti Lakásbővítés (csatolás) valamint a 20. cím alatti Bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségek szabályait is] – e rendelet III. részében foglalt eltérésekkel – kell megfelelően alkalmazni.

47. A bérbe adható helyiségek és abban végezhető tevékenységek

55. §

(1)⁷⁴ Bérbe adni ténylegesen üres, vagy üresnek minősülő az Ltv. 91/A.§ 12. pontja szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget lehet. Tetőtér és üres épület bérbeadására az

⁷² Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 18.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁷³ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 19.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁷⁴ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 20.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletet kell alkalmazni.

(2)⁷⁵ Üresnek minősülő helyiség:

a) az a helyiség, amelyre a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig két hónapnál kevesebb idő van hátra, feltéve, hogy a helyiségre a bérlőnek a szerződés alapján előbérleti joga nincs, vagy a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

b) a határozott, vagy határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre vonatkozó bérleti jogviszony megszűnt, függetlenül annak kiürítettségi állapotától.

(3) Nem lehet bérbe adni:

a) azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

b) Üres helyiséget jogszabályba ütköző, továbbá olyan tevékenység végzésére, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel. Ugyanez érvényes akkor is, ha bérbe adott helyiségben végezett tevékenységet a bérlője ilyen tevékenységre meg kívánja változtatni.

c) Olyan tevékenység végzésére, mely a bérbeadó fejlesztési célkitűzéseivel ellentétes.

(4) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a személynek,

a) akinek az Önkormányzattal szemben adó vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj hátraléka van – ideértve a fűtési díjtartozást is –, továbbá

b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.

(5) A Bizottság előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges, ha bérbe adott helyiségben végzett tevékenységet a bérlője meg kívánja változtatni. A bérleti szerződést abban az esetben lehet módosítani, ha a bérbeadó és a bérlő a módosított tevékenységnek megfelelő bérleti díjban megállapodtak.

(6)⁷⁶ Az (5) bekezdésben meghatározott esetben, a helyiségben végezhető tevékenységről (vagy korábbiól eltérő tevékenységről) a Bizottság hozzájárulása akkor lép hatályba, amikor a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és - amennyiben jogszabály előírja - a társasházi hozzájáruló nyilatkozat a rendelkezésre áll.

(7)⁷⁷ Helyiség bérbeadása esetén - ideértve a bérleti jog átruházását és a helyiségcserét is - a bérleti szerződést a bérbeadásról (bérbeadói hozzájárulásról) szóló értesítés bérlő általi kézhezvételétől számított 45 napon belül akkor is meg kell kötni és a bérleti díjat fizetni kell, ha a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és társasházi nyilatkozat még nem áll rendelkezésre. A bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésétől bérleti díjat fizetni. A bérlő kérelmére a bérleti díj a tevékenység tényleges megkezdéséig legfeljebb 50 %-kal, de

⁷⁵ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 20.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁷⁶ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 20.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁷⁷ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 20.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

maximum a helyiség után fizetendő közös költség összegéig mérsékelhető.

48. A bérbeadás jogcímei

56. §

A helyiségeket a következő jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletben meghatározottak szerint, versenyeztetési eljárás alapján,
- b) előbérleti jog;
- c) másik helyiség biztosításáról való megállapodás;
- d) helyiségcsere;
- e) a bérleti jog átruházása esetén, ha ahhoz a bérbeadó hozzájárult,
- f) versenyeztetési eljárás nélkül, jelen rendelet felhatalmazása alapján,
- g) ⁷⁸másik helyiség vagy lakás csatolásával a jelen rendelet 46-47. §-ai alkalmazásával.

49. Bérbeadás versenyeztetési eljárás alapján

57. §

(1) A versenyeztetési eljárásra az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletében foglaltakat kell alkalmazni az e rendeletben foglalt eltérésekkel.

(2) Az üres helyiség bérlőjét versenyeztetési eljárás útján kell kiválasztani, amennyiben az üres helyiség forgalmi értéke a 25 millió forintot eléri vagy meghaladja.

(3)⁷⁹ Amennyiben – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő vállalja az óvadék megfizetését, versenyeztetés mellőzésével a bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján lehet a 25 millió forintot el nem érő forgalmi értékű helyiségre szerződést kötni az alábbi esetekben:

- a) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
- b) a Bizottság a versenyeztetés kiírása alól az önkormányzat által biztosítandó alapellátást ellátó személy, szervezet, egyéb közfeladatot ellátó civilszervezet, egyház kérelmére vagy más közérdekű cél megvalósítása érdekében arra felmentést adott;
- c) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén,
- d) a bérlő kérelmére a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnését követően a helyiség

⁷⁸ Új ponttal kiegészítette a 8/2015 (III.31.) ö. 21.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁷⁹ Módosította a 8/2015 (III.31.) ö. 22.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

ismételt bérbeadása esetén, amennyiben a bérbeadó által javasolt feltételeket elfogadja,

e) tárolók, gépkocsi beálló helyek, teremgarázsban lévő gépkocsi beálló helyek bérbe adása,

f) ha a helyiség bérbevételére két alkalommal megismételt versenyeztetési eljárás nem vezetett eredményre,

g) az Erzsébet krt.- Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor- Dózsa György út- Verseny utca- Thököly út – Baross tér - Rákóczi út által határolt területen

ga) üresen álló pince vagy pince szinten lévő, továbbá udvari bejáratú helyiségek bérbe adása esetén,

gb) lévő helyiség, amely már több mint 1 éve üresen áll és pályázat útján nem sikerült bérbe adni;

h) Legalább 3 éve üresen álló legfeljebb 15 m² alapterületű helyiség bérbeadása esetén, ha az üres helyiség után fizetendő közös költség összege meghaladja az évi ötvenezer forint összeget,

i) a Károly krt.- Király utca- Erzsébet krt.- Rákóczi út által határolt területen

ia) több mint 3 éve üresen álló pince vagy pince szinten lévő, vagy udvari bejáratú helyiségek bérbe adása esetén,

ib) lévő helyiség, amely már több mint 3 éve üresen áll és pályázati útján nem sikerült bérbe adni.

(4) A versenyeztetési kiírásról és annak tartalmáról az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletben foglaltak szerint a tulajdonosi jogok (a rendelet vonatkozásában bérbeadási jogok) gyakorlója dönt. A versenyeztetési kiírásnak minden esetben tartalmazni kell:

a) bérbe adni kívánt helyiség főbb adatait, jellemzőit,

b) a bérbeadó által elfogadható legkisebb bérleti díj összegét,

c) a bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék fizetési kötelezettségét és a bérbeadás egyéb feltételeit.

(5)⁸⁰

50. A helyiségbérlő személye

58. §.

(1) A versenyeztetési eljárás során bérbevételi ajánlatot tehet a természetes személy és az a szervezet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet feltételeinek. és

a) nincs adók módjára behajtható tartozása, amelyről állami adóhatósági igazolást csatol;

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2015. (III.31.) ö. 22.§-a. Hatályon kívül 2015. április 1-től.

- b) nyilatkozik, hogy nincs önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatos tartozása,
- c) nem indult ellene felszámolási eljárás,
- d) nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt
- e) a versenyeztetési kiírást megelőző 3 évben kiírt eljárások során nem sértette meg a versenyeztetési eljárás tisztaságát,
- f) gazdálkodó szervezet esetén a c) és d) pontban foglaltakat 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat bemutatásával igazolja.

(2) A versenyeztetés eredményéről a kiíró a bontást követő ülésén dönt, mely döntésről a bérbevételi ajánlattevőket értesíti. A nyertes ajánlattevőnek a közlés kézhezvételétől számított 45 napon belül kell a bérleti szerződést megkötni.

(3) Ha a versenyeztetési eljárás nyertese a bérleti szerződést a (2) bekezdésében szabályozott határidőben nem köti meg, a helyiségre a bérleti szerződés megkötését a második legjobb ajánlatot benyújtónak kell felajánlani, feltéve, hogy az utóbbi által tett ajánlatban meghatározott bérleti díj nem kevesebb, mint a versenyeztetési kiírásban meghatározott minimális bérleti díj.

51. Az előbérleti jog

59. §

(1) Nem lehet előbérleti jogot biztosítani, ha az Önkormányzat – vagy az Önkormányzat jogelődjének – döntése alapján bontásra vagy az épület (épületrész) funkciójának (rendeltetésének) megváltoztatására, átalakításra, korszerűsítésre, felújításra kijelölt épületben van;

(2) Az előbérleti jog kikötése megtagadható, ha a helyiség a településrendezési tervben rehabilitációra kijelölt területen lévő épületben (épületrészben) van.

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő teremgarázsokban és felszíni gépkocsi beálló helyek, valamint tároló helyiségek (pincerekesz) bérbe adásánál a teremgarázst, tárolót magába foglaló épületben, illetve gépkocsi beálló helyek tekintetében a hozzá tartozó épületben lévő lakások bérlőit, és a velük jogszerűen együtt lakó családtagjaikat, valamint a lakástulajdonosokat előbérleti jog illeti meg.

X. Fejezet

Bérleti szerződés és annak módosítása

60.§

(1) A bérleti szerződést a bérbeadó megbízottja készíti elő. A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a Polgármester felhatalmazása alapján bérbeadó megbízottja írja alá.

(2) A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:

a)⁸¹ a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;

b) a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;

c)⁸² a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;

d)⁸³ ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

e) a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.

(3) A szerződés módosítására vonatkozó bérlői igény elbírálása során a bérbeadó bérbeadói ellenajánlatában foglalt feltételek elfogadásához kötheti a szerződés módosítását.

(4) A bérleti szerződés addig nem módosítható, amíg a bérlő nem igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn, kivéve, ha tartozása megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglalt kötelezettségeinek szerződésszerűen eleget tesz.

52. A bérbeadás időtartama

61. §

(1) ⁸⁴Ha a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik, a helyiséget határozatlan időre lehet bérbe adni. Versenyeztetési eljárás eredményeként létrejött helyiségbérleti szerződés esetén a felmondási idő 6 hónap.

(2) A helyiséget határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni, ha:

a) ezt a feltételt a versenyeztetési kiírás tartalmazza;

b) a bérbeadásról szóló döntés ilyen jellegű bérbeadásról határozott;

c) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő testület határozott, de ennek pontos időpontja nem ismert;

d) az Önkormányzat helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési joga jogszabály alapján, előre meg nem határozható időpontban megszűnik;

⁸¹ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 23.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁸² Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 23.§-a. Hatályos 2015. április 1-től.

⁸³ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 23.§-a. Hatályos 2015. április 1-től

⁸⁴ Módosította a 8/2015 (III.31.) ör. 24.§-a. Hatályos 2015. április 1-től

e) az elcserélt helyiségre ilyen időtartamú bérleti szerződés állt fenn.

(3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb 15 év.

53. A bérbeadás időtartamának módosítása a fennálló szerződések esetén

62. §

(1) A bérlő kezdeményezésére a határozatlan időre szóló – a jelen rendelet hatálybalépése napján már fennálló - bérleti szerződés határozott időtartamra szóló szerződésre a 61. § (3) bekezdésére figyelemmel módosítható.

(2) A szerződés (1) bekezdés szerinti módosításához a bérbeadói jog gyakorlója hozzájárulása szükséges.

(3) A bérleti szerződés-módosításban a bérleti szerződés határozott idő lejártá előtti megszűnését is ki kell kötni arra az esetre, ha az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén kisajátíthatná, illetve, ha az Önkormányzat a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott illetve, ha jogszabály alapján kell kiürítve átadnia a helyiség tulajdonjogát.

(4) A (3) bekezdés rendelkezéseit a bérlő jogutódja tekintetében is alkalmazni kell.

(5) A határozott időre megkötött bérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére a bérleti szerződés fennállása alatt a 60. § (3) és a 61. § (3) bekezdésére figyelemmel meghosszabbítható.

XI. Fejezet

Helyiségbérleti díj, helyiséghasználati díj

54. A helyiségbérleti díj

63. §

1)⁸⁵

(2) A bérleti díj átmeneti időszakra a bérbeadói jogokat gyakorló döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek csökkenthető:

a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,

b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 36/2012.(IX.25.) ö.r. 7. §-a. Hatályon kívül 2012. október 1-től.

c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt,

d) az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb, vagy közérdekű okból (pl. ha a helyiséget társadalmi szervezet, közalapítvány bérlő).

(3)⁸⁶ Ha a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs céljára szolgáló helyiség bejárata előtt az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a helyiség megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérlő kérelmére a bérleti díj legfeljebb ötven százalékkal mérsékelhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. A mérsékelt bérleti díj összege ugyanakkor nem lehet kisebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség összege. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

(4) A helyiségbérleti jogviszony létesítésekor – amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj meghatározott időszakonként és mértékben történő emeléséről is meg lehet állapodni a bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján.

(5)⁸⁷ A bérbeadó (bérbeadó megbízottja) és a bérlő a kulturális vagy oktatási célra bérbe vett épület, vagy helyiségcsoport éves bérleti díját meghaladó mértékű bérlő által végzett felújítása esetén a 2. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével megállapodhatnak a felújítások hitelt érdemlően igazolt költségeinek a 29. § (3) bekezdésében meghatározott bérleti díj csökkentés mértékétől eltérő mértékű bérleti díjba történő beszámításáról.

XII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

55. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

64. §

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulást nem lehet megtagadni, ha:

a) a bérleti jog átruházás kedvezményezettje a 60. § (2) bekezdésében foglaltak tudomásul vételéről nyilatkozik és vállalja az óvadék megfizetését,

b) megfelel a 58. § (1) bekezdésében foglaltaknak

(2) Helyiség bérleti joga csak másik helyiség tulajdonára, vagy bérleti jogára cserélhető.

(3) Csereszerződés alapján – a bérbeadói jog gyakorlójának hozzájárulása alapján – a leendő bérlő által vállalt feltételeket nem számítva – a helyiségre ugyanolyan időtartamra köthető

⁸⁶ Módosította a 8/2015 (III.31.) ö. 25.§-a. Hatályos 2015. április 1-től

⁸⁷ Az új ponttal kiegészítette a 36/2012.(IX.25.) ö. 7. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

bérleti szerződés, mint amilyen a korábbi bérlővel fennállt.

56. Hozzájárulás a helyiség albérletbe adásához

65. §

(1) A helyiség egésze vagy egy része az Ltv. 42.§ (1) bekezdése alapján adható albérletbe.

(2) Olyan albérleti szerződéshez adható hozzájárulás, melynek időtartama nem terjed túl a bérlő szerződésének időtartamán.

(3) A hozzájárulás feltétele:

a) a bérlő vállalja a hozzájárulás időpontjában fizetendő, a Bizottság döntése alapján megállapított – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa közötti – emelt bérleti díj megfizetését, tekintet nélkül arra, hogy a helyiség egésze, vagy egy része kerül albérletbe adásra, továbbá

b) az albérlő vállalja, hogy az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, és a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszt, továbbá készfizető kezességét vállal a bérlő bérbeadó felé fennálló bérleti díj és egyéb díjfizetési tartozására vonatkozólag.

(4) A helyiség használatra történő átengedéséhez kizárólag az (1) bekezdésben meghatározott jogcímen lehet hozzájárulni.

(5)⁸⁸ A Bizottság döntésében a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott, bérlő által fizetendő emelt bérleti díj megállapításától eltekinthet, ha az albérlő társadalmi közérdekű (pl. oktatási, kulturális, szociális, egészségügyi) tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget és az albérleti díj nem haladja meg a helyiség bérleti díját.

57. Bérbeadás bérlőtársak részére

66. §

(1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

(2) Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének, illetve megszüntetésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a bérleti jog gyakorlója hozzájáruljon a szerződés módosításához. A szerződés módosítására a rendeletben foglalt szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

XIII. Fejezet

⁸⁸ Az új ponttal kiegészítette a 36/2012.(IX.25.) ör. 8. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

58. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

67. §

A helyiségbérleti jogviszony a Ltv. 39. §-ban meghatározott esetekben megszűnik.

59. Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

68. §

(1) Ha a bérlő a helyiség visszaadása mellett csere helyiséget kér, a cserehelyiség felajánlása és bérbe adása során a rendelet 55-58. §-a alkalmazandó.

(2) Ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését az Önkormányzat kezdeményezi, – a bérlő részére cserehelyiséget, vagy ennek hiányában pénzbeli térítést lehet felajánlani. A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által használt helyiség beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50 %-áig terjedhet. Cserehelyiségről, vagy pénzbeli térítés kifizetéséről a bérbeadói jog gyakorlójának döntése alapján lehet megállapodni.

(3)⁸⁹

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

XIV. Fejezet

60. Az önkormányzat tulajdonában lévő teremgarázsban található vagy felszíni gépkocsi beálló helyek bérbeadás útján történő hasznosítása

69. §

Ha a bérbeadói jog gyakorlója másképp nem dönt, az önkormányzat tulajdonában lévő tárolók, teremgarázsban található vagy felszíni gépkocsi beálló helyek bérleti szerződése legalább 30 napos felmondási idővel a hónap utolsó napjával mondható fel.

61. Adatkezelés

70. §⁹⁰

A Polgármesteri Hivatal, illetve a bérbeadó megbízottja a vonatkozó jogszabályok keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján, valamint az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának mindenkor hatályos Közzolgálati Adatvédelmi Szabályzata keretei között, illetve a bérbeadó megbízottja Adatvédelmi Szabályzata alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet. A versenyeztetési eljárás során a lakások bérbevételére pályázók személyes adatainak kezelésére csak az érintettek hozzájárulásával, az információs önrendelkezési jogról és az

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2015 (III.31.) ör. 26.§-a. Hatályon kívül 2015. április 1-től.

⁹⁰ Módosította a 36/2012.(IX.25.) ör. 9. §-a. Hatályos 2012. október 1-től.

információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak betartásával kerülhet sor.

62. Bérlői nyilvántartás

71. §

A bérbeadó a lakásokról, nem lakás céljára szolgáló helyiségekről azok bérlőiről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) A lakás illetve helyiség címe, ingatlan-nyilvántartási adatai, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, egyéb helyiségei, a lakás/helyiség egyéb lényeges adatai;
- b) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő, a lakást jogcím nélkül használó személy) természetes személyazonosító adatai (név, /leánykori név/, anyja neve, születési helye és ideje), illetve lakó- és tartózkodási helye, az esetleges bérlő-kijelölésre jogosult adatai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, mint bérlő esetén: név, cégjegyzékszám, adószám, statisztikai számjel, székhely, képviseltre jogosult neve;
- c) a szerződéskötés időpontja, a szerződés időtartama, a bérbeadás jogcíme, a bérbeadáskori szociális helyzetre vonatkozó adatok, illetve azok későbbi változásai;
- d) a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának mértéke, a fizetésükben esetlegesen fennálló késedelem, a bérlő egyéb kötelezettségeinek elmulasztása;
- e) a lakásban lakó egyéb személyek természetes személyazonosító adatai és az ott lakásuk jogcíme;
- f) befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a tartási szerződéshez adott hozzájárulások, a bérbeadó jogszabály alapján szükséges egyéb hozzájárulásai és ezek időtartama, (feltételei), a bérbeadó és a bérlő között létrejött egyéb megállapodások.

63. Bérlő adatszolgáltatási kötelezettsége

72. §

(1) A bérlő a 71. § szerinti nyilvántartás vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel. A bérlő a kért adatokat köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(2) Ha jogszabály alapján vizsgálni kell a bérlő szociális helyzetét, a bérlő köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani a jövedelmi és vagyoni viszonyok megállapításához a személyi jövedelemadó-bevallás alapjául szolgáló adatokat, nyilatkozatokat és igazolásokat.

(3) A bérbeadó – a jogszabályok keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek jogszabály alapján a bérbeadás feltételeinek megállapításával és a bérbeadói hozzájárulásokkal kapcsolatos döntések meghozatala érdekében szükségesek.

XV. Fejezet

64. Átmeneti rendelkezések

73. §

A Rendelet 33. § (5) (6) bekezdésében foglalt, a lakbér csökkentésére vonatkozó rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

65. Hatálybalépés

74. §

(1) A rendelet 2012. április 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 40/2011. (IX.26.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

dr. Gotthard Gábor
jegyző

Vattamány Zsolt
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése 2012. március 26-án a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erzsebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.

dr. Gotthard Gábor
jegyző

Általános indoklás

A 40/2011.(IX.26.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása óta hatályba lépett jogszabályok (Magyarország Alaptörvénye, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény), az ezekkel kapcsolatos helyi jogszabályi változások ((vagyonrendelet), illetve változtatási, módosítási igények, valamint a rendelet gyakorlati alkalmazása során szerzett tapasztalatok szükségessé teszik a lakás és helyiségbérleti jogviszonyok újra szabályozását.

Magyarország Alaptörvénye 2012. január 1. napján lépett hatályba és a helyi önkormányzatokra a 31-35. cikkében, a közpénzek felhasználására, közte az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonára a 36-44. cikkében tartalmaz alapvető rendelkezéseket. A 38. cikkben kimondja, hogy „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon” amely megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. Az Alaptörvény végrehajtására került megalkotásra a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

A nemzeti vagyronról szóló törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

A törvény 1. § (2) bekezdése meghatározza a nemzeti vagyon elemeit, az önkormányzatot érintően ide tartoznak:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,
- d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít.

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) a törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

A törvény a nemzeti vagyongazdálkodás feladataként a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetését, értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát,

hasznosítását, gyarapítását, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését határozza meg.

A törvény a nemzeti vagyon tekintetében a 11. §-ban szabályozza a vagyonkezelői jogot és gyakorlásának feltételeit. Vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel, vagy kivételesen törvényben történő kijelöléssel jön létre. A szakasz (8) bekezdése szerint „A vagyonkezelőt - ha a jogszabály másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei, azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, valamint a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át, kivéve, a központi költségvetési szervek egymás közötti átruházását.”

Az Önkormányzatnál jelenleg a bérbeadó képviselőjében eljáró szervezet elnevezése ellenére nem vagyonkezelői, hanem jellemzően vagyongazdálkodási feladatokat lát el. Az említettek miatt a vagyonkezelő elnevezés nem használható ezért bérbeadó képviselőjében eljáró szervezetre „bérbeadó megbízottja” elnevezés került alkalmazásra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározza azokat a szervezeteket, amelyekkel a természetes személyeken kívül a vagyon hasznosítására, átruházására szerződést lehet kötni:

1. *átlátható szervezet:*

a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik; továbbá

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) - a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével - tulajdonosi szerkezete, a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a víztársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a víztársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet

tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

A jogszabályi változásokat tartalmazó rendelkezések mellett a rendelet a továbbiakban a lakás- és helyiség gazdálkodással kapcsolatos elképzelésekhez igazodó, a gyakorlati megvalósítást elősegítő rendelkezéseket vezet be.

Részletes indoklás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatályát szabályozza.

A 2.§-hoz

A rendelkezés a bérbeadói jogköröket szabályozza. A képviselő testület e rendelet tárgyi hatálya alá tartozó hatáskörét Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat alapján szabályozza, míg az elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált lakások kiürítés esetén a Polgármester jogosult a Bizottság utólagos tájékoztatásával intézkedni. A döntés előkészítő és végrehajtó feladatokat az Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt. látja el.

A 3.§-hoz

E szakasz a lakásgazdálkodás kereteinek elfogadását és annak elemeit rögzíti, mely szerint a lakásgazdálkodási irányelveket és az egyes bérbeadási keretszámokat, az előző évi tevékenységről szóló beszámolót a Bizottság fogadja el a bérbeadó megbízottjának tájékoztatója és javaslata alapján, a költségvetési rendelet elfogadása előtt.

A 4.§-hoz

A rendelet 3 féle bérbeadási módot állapít meg, szociális, költségelvű és piaci alapú bérbeadást, melyeket a rendelet a későbbi szakaszaiban részletez.

Az 5.§-hoz

A rendelkezés a piaci alapú bérbeadási módnál főszabályként határozza meg a versenyeztetési eljárás alkalmazását és meghatározza a piaci alapon bérbe adható lakások körét.

A (3) bekezdés rendelkezéseiben az első bérleti szerződés megkötésénél megköveteli a költségelvű lakbér alkalmazását, kivételként megállapítva azt az esetet, ha a kijelölt bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt igazolja szociális lakbérre való jogosultságát. A lakbér mértékével kapcsolatban előírja a bérbeadó tájékoztatási kötelezettségét.

A 6.§-hoz

A szociális lakbér megállapításra való jogosultság a bérlő kezdeményezésére kerül megállapításra, amelyet a bérbeadó bizonyos időközönként felülvizsgál. Ennek módjáról, feltételeiről a rendelet későbbi szakaszaiban rendelkezik.

A 7.§-hoz

A bérbeadás jogcímeiről rendelkezik.

Az 8. §-hoz

A rendelkezés a versenyeztetési eljárás alapján történő bérbeadás módjait, az egyes eljárásokban részt vevő személyek körét, a versenyeztetési kiírás tartalmát, a kiírás

kifüggesztésének és a bérbevételi ajánlatok benyújtásának időtartamát, határidejét, a nyertes kiértékelésének szabályait állapítja meg.

A 9. §-hoz

A rendelkezés a bérlőkijelölési jog alapján létrejövő bérbeadások feltételeit és szabályait határozza meg. Bérlőkijelölési jog csak pénzbeli térítés, vagy vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történhet. Meghatározza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén a bérlőkijelölési jog ellenértékét a Bizottság mérsékelheti vagy eltekinthet a megfizetésétől.

A 10. §-hoz

A rendelkezés a bérlői lakáscsere kérelmek alapján történő bérbeadás feltételeit és szabályait állapítja meg. Lehetővé teszi, hogy az éves bérbeadási jogcímeiben meghatározott kereten belül, versenyeztetési eljárás mellőzésével a bérbeadó és a bérlő megállapodjon a bérlő lakásának megcseréléséről, a lakás leadásának feltételeiről, nagyobb forgalmi értékű lakás leadása esetén pénzbeli térítésről.

A 11. §-hoz

A rendelkezés a rendkívüli élethelyzetben lévő személyek elhelyezésének szabályait állapítja meg. Meghatározza azokat a méltányolható körülményeket, amelyek fennállása esetén a rendelkezés alkalmazható. Ezen a jogcímen csak határozott időre szóló bérleti szerződés köthető.

A 12. §-hoz

A rendelkezés a szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezésének szabályait állapítja meg arra az esetre, ha az elbocsátott személlyel bérbeadás helyett a bérbeadó pénzbeli térítésben állapodik meg. Meghatározza a pénzbeli térítés mértékét, valamint azokat a körülményeket, amelyek fennállása esetén az elbocsátott személy nem tarthat igényt elhelyezésre, vagy pénzbeli térítésre.

A 13. §-hoz

A rendelkezésben megnevezésre kerültek azok a lakásgazdálkodási feladatok amelyek fennállása esetén a bérlő elhelyezéséről ezen szakasz rendelkezései alapján kell a bérbeadónak gondoskodni. Rendelkezik továbbá arról, hogy lakásgazdálkodási feladatok keretében történő elhelyezés, lakás kiürítése során a szakasz rendelkezéseit azon jogcím nélküli lakáshasználók esetében is alkalmazni kell, akik elhelyezésre tarthatnak igényt, illetve az elhelyezéséről a bérbeadó döntött. A bérbeadó és a bérlő cserelakás juttatása helyett pénzbeli térítésben is megállapodhatnak, erre az esetre meghatározza a bérlőnek adható pénzbeli térítés mértékét.

A 14. §-hoz

Az elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált lakás bérlőjének, használójának ideiglenes elhelyezéséről rendelkezik. Meghatározza az ideiglenes elhelyezés céljára felhasználható lakásokat, rendelkezik az ideiglenes bérleti jogviszony tartamáról.

A 15. §-hoz

Szolgálati jelleggel lakás csak az Önkormányzattal, vagy valamely intézményével, gazdasági társaságával közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személynek adható bérbe, a munkaviszony illetve a közszolgálati jogviszony fennállásának időtartamára. A szolgálati lakás lakbérének megállapítására a rendeletben foglaltakat kell alkalmazni. A rendelkezés kötelezi a bérlőt a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony megszűnésének bejelentésére.

A 16. §-hoz

Azon a lakásban visszamaradt jogcím nélküliekről rendelkezik, akik kérelmük alapján elhelyezendők, vagy elhelyezhetők.

A 17. §-hoz

A rendelkezés a lakáshasználó elhelyezésének azon eseteit határozza meg, amelyek fennállása esetén a bérlő halála után a lakásban visszamaradt lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt, valamint meghatározza az elhelyezésre felajánlható lakások jellemzőit, a figyelembe vehető személyeket és azokat a kizáró okokat, amelyek az elhelyezést kizárják.

A 18. §-hoz

A rendelkezés azokat az eseteket és körülményeket határozza meg, amelyek fennállása esetén a Bizottság döntése alapján a lakáshasználó határozott időre elhelyezhető. Ebben a szakaszban került szabályozásra hogy több, egy lakásban visszamaradt jogosult esetén a bérbeadás milyen feltételekkel történhet.

A 19. §-hoz

A rendelkezik az elhelyezés feltételeiről és szabályairól arra az esetre vonatkozóan, ha az elhelyezési kötelezettség jogszabályban, vagy bírósági határozatban előírtak szerint az önkormányzatot terheli.

A 20. §-hoz

A rendelkezés a bérleti szerződés megkötésének személyi és időbeli korlátait szabályozza.

A 21. §-hoz

A rendelkezés szabályozza a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbításának, illetve újabb határozott idejű szerződés megkötésének feltételeit, valamint az ezen esetekre vonatkozóan a lakbér megállapítását.

A 22. §-hoz

A bérlő óvadékfizetési határidejéről, az óvadék céljáról, kamatáról és azokról az esetekről rendelkezik, amelyek során a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól.

A 23. §-hoz

Azokról a személyekről és a személyekhez köthető bérleti szerződési módokról rendelkezik, akik a lakás bérlőjéül jelölhetők és velük bérleti szerződés köthető. Meghatározza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén nem köthető bérleti szerződés.

A 24.-27. §-hoz

A rendelkezések a bérbeadó épülettel, lakással kapcsolatos karbantartási, felújítási kötelezettségeinek és teljesítésének szabályait állapítják meg. A rendeletben előírt bérbeadói kötelezettség teljesítése alól kiemeli kivételként azokat az eseteket, amelyekben jogszabály, vagy tulajdonosi döntés azoktól eltérően rendelkezik. Rendelkezik a karbantartások, felújítások pénzügyi fedezetének megállapításáról.

A 28. §-hoz

A rendelkezés a bérlő lakás karbantartásával és a lakással kapcsolatos díjak megfizetésével kapcsolatos kötelezettségeit állapítja meg. A bérlőt kötelezi a lakásból való távollét okának, időtartamának bejelentésére, ennek elmulasztását súlyos szerződésszegésnek minősíti és

felmondási oknak tekinti. A bérlő lakásból történő kijelentkezési kötelezettségét nem a bérleti szerződés megszűnéséhez, hanem a lakás visszaadásának időpontjához köti.

A 29. §-hoz

A rendelkezés a bérlő és a bérbeadó lakás felújítására vonatkozó megállapodását a bérleti szerződés kötelező mellékletévé teszi. Meghatározza a megállapodás alapvető tartalmát, a felújítás költségeinek bérlő részére történő megtérítésének eseteit, módját. Rendelkezik a költségek megtérítéséről, a megtérítés módjáról arra az esetre is, ha a bérlő olyan felújítási, vagy egyéb munkát kíván elvégezni, ami a bérbeadó kötelezettsége lenne.

A 30. §-hoz

A rendelkezés utal arra, hogy a bérlemény ellenőrzést bérbeadó megbízottja végzi, meghatározza az ellenőrzés gyakoriságát.

A 31. §-hoz

A rendelkezés a lakásigény mértékét a rendelet 2. sz. mellékletére való utalással szabályozza. meghatározza, hogy a lakásigény mértékének megállapításánál mely személyeket lehet figyelembe venni, illetve a mértéktől való eltérésre mikor és milyen arányban kerülhet sor.

A 32. §-hoz

A rendelkezés a bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó lakását terhelő bér- és díjtarozások részletekben történő megfizetésének feltételeit határozza meg.

A 33. §-hoz

A rendelkezés meghatározza az egyes bérbeadási módokhoz köthető tárgyévi lakbéreket Ft/m²/hó+áfa és komfortfokozatonként táblázatban foglalva. Meghatározza azokat a lakás állagával, elhelyezkedésével kapcsolatos tényezőket, körülményeket, amelyek fennállása esetén a szociális, vagy költségelví bérrel bérbe vett lakás bérlőjét lakbér-csökkentés illeti meg. Rendelkezik az egyes körülményekhez kapcsolódó csökkentés mértékéről.

A 34. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a szociális lakbér megállapításának feltételeit, kifejezetten a bérlő lehetőségévé, illetve kötelezettségévé teszi a lakbér módosítási kérelem bármely időpontban történő benyújtását, illetve szociális körülményeinek igazolását. A költségelví lakbér fizetési kötelezettség alól mentesíti azokat a szociális lakbérre jogosult bérlőket, akik a vagyonkezelővel kötött részletfizetési megállapodás megkötésével, vagy adósságkezelési szolgálat igénybevételével kívánják rendezni a 6 hónap késedelmet, vagy 500.000,Ft-ot meghaladó lakbér vagy különszolgáltatási díj tartozásukat.

A 35. §-hoz

A rendelkezés szabályozza a külön szolgáltatások díjai felülvizsgálatának időpontját, rendelkezik a díjak mellékletben történő meghatározásáról.

A 36. §-hoz

A rendelkezés lakáshasználati díj emelésének és mértékének szabályait határozza meg. A megemelt lakáshasználati díj fizetési kötelezettség alól mentesíti azokat a jogcím nélküli lakáshasználókat is, akik részére az általuk használt, vagy másik megfelelő lakás a rendeletben foglalt szabályozás alapján bérbe adható.

A 37. §-hoz

Az önkényes lakásfoglalókkal szemben alkalmazható eljárás esetén alkalmazandó jogszabályokat határozza meg.

A 38. §-hoz

A bérbeadói hozzájárulás megadásának és megtagadásának szabályairól rendelkezik.

A 39. §-hoz

Rendelkezik azokról a személyekről, akiket a bérlő az önkormányzat hozzájárulása alapján befogadhat a lakásba. Meghatározza azokat a feltételeket, körülményeket, amelyek feltételei a hozzájárulás megadásának, valamint azokat amelyek esetén a hozzájárulást meg kell tagadni.

A 40. §-hoz

A tartási szerződés személyi feltételét és az alkalmazandó jogszabályt határozza meg.

A 41. §-hoz

A költség- és piaci elvű lakbérrel bérbe adott lakás albérletbe adásának szabályairól rendelkezik. meghatározza a bérbeadói hozzájárulás megadásának feltételeit, a fizetendő emelt lakbér mértékét.

A 42. §-hoz

Meghatározza a bérlők között lakáscsere jóváhagyása során alkalmazandó jogszabályt, valamint rendelkezik a lakáscsere során kötendő bérleti szerződés feltételeiről.

A 43. §-hoz

Rendelkezik a bérlőtársi kérelem előterjesztésére jogosultak köréről, a bérbeadói hozzájárulás megadásának, a bérlőtársi jogviszony megszüntetésének feltételeiről.

A 44. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony folytatása iránti kérelem benyújtási határidejéről rendelkezik.

A 45. §-hoz

A rendelkezés a kettes, vagy annál nagyobb társbérletben visszamaradt társbérlők elhelyezésének szabályait határozza meg.

A 46. §-hoz

A rendelkezés meghatározza azt a kivételes esetet, amely fennállása esetén a megüresedett lakás nem lakás céljára is bérbe adható.

47. §-hoz

A rendelkezés szabályozza azokat a feltételeket, amelyek fennállása esetén a bérleménnyel szomszédos üres helyiség, vagy egyszobás lakás, illetve egyéb nem lakás célú, közös használatú helyiség a bérlő részére bérlemény bővítés céljára bérbe adható. Meghatározza a bővítést kérő bérlő által teljesítendő feltételeket, a szerződés módosítás kötelezettségét.

A 48. §-hoz

A rendelkezés szabályozza a bérlő által végzendő lakás átalakítás/korszerűsítésről szóló megállapodás megkötésének és költségek megtérítésének és lakbérbe történő beszámításának feltételeit.

A 49. §-hoz

Hivatkozik az Ltv. lakásbérleti jogviszony megszűnését szabályozó jogszabályi helyére.

Az 50. §-hoz

A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében úgy is, hogy a bérbeadó cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet. A rendelkezés szabályozza a lakás leadásának, a pénzbeli térítés fizetésének feltételeit és a pénzbeli térítés mértékét.

Az 51. §-hoz

A rendelkezés meghatározza azokat az okokat (körülményeket), amelyek fennállása esetén az önkormányzat a bérleti jogviszonyt felmondja, valamint az is, hogy ezen felmondási okokon kívül az önkormányzat milyen feltételekkel mondhatja fel a bérleti jogviszonyt. Szabályozza, hogy a bérlő mely esetekben nem tarthat igényt cserelakásra.

Az 52. §-hoz

A rendelkezés szabályozza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén a fizetési késedelembe esett, vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét megszegő bérlővel szemben az önkormányzat nem él a bérleti jogviszony felmondásának jogával. Meghatározza a bérlővel kötött részletfizetési megállapodás megsértésének következményeit.

Az 53. §-hoz

A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást köteles a bérbeadónak visszaadni. A rendelkezés meghatározza a lakás átadására vonatkozó bérlői kötelezettségeket. Lehetővé teszi a bérbeadó számára, hogy díj követeléseit jogi úton érvényesítse, lakás kiürítési kötelezettség nem teljesítése esetén az ingóságokat felelős őrzésbe vegye.

Az 54. §-hoz

A rendelkezésben rögzítésre kerül, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire valamint a bérlet megszűnésére a rendelet II. részében foglalt szabályokat kell alkalmazni a III. fejezetben leírt eltérésekkel.

Az 55. §-hoz

A rendelkezés kiveszi a rendelet hatálya alól a tetőtereket és az üres épületeket. Meghatározza a bérbe és bérbe nem adható helyiségeket, valamint azokat a személyeket, akiknek nem lehet helyiséget bérbe adni. Meghatározza a bérleti szerződés módosítás feltételeit arra az esetre, ha a bérlő a tevékenysége megváltoztatása miatt kéri a módosítást. Meghatározza a bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt, valamint a bérleti díj megfizetésének esedékességét.

Az 56. §-hoz

Rendelkezik a helyiség bérbeadás jogcímeiről.

Az 57. §-hoz

Rendelkezik az üres helyiség versenyeztetés, vagy versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadásának feltételeiről. Meghatározza a kiíró személyét, a kiírás minimális tartalmát.

Az 58. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a versenyeztetési eljárásban történő ajánlattevői részvétel személyi és jogi feltételeit. Előírja a döntési és szerződéskötési határidőket, valamint

rendelkezik arra az esetre, ha a versenyeztetés nyertese nem köt bérleti szerződést.

Az 59. §-hoz

Rendelkezés meghatározza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén meg kell, és azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén megtagadható az előbérleti jog biztosítása.

A továbbiakban rendelkezik azokról a személyekről, akiket az önkormányzati tulajdonban lévő teremgarázsok, gépkocsi beállók, tároló helyiségek vonatkozásában előbérleti jog illet meg.

A 60. §-hoz

A rendelkezés a helyiségbérleti szerződés megkötésének előkészítésével, a bérbeadó tájékoztatási kötelezettségével kapcsolatos, valamint a szerződés megkötésének, módosításának feltételeiről szóló szabályokat határozza meg.

A 61. §-hoz

A helyiségbérleti szerződés időtartamáról, felmondási idejéről rendelkezik. Meghatározza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén határozott időre, vagy bontó feltétellel köthető a bérleti szerződés. Rendelkezik a határozott idejű bérleti szerződés időtartamáról.

A 62. §-hoz

Meghatározza a határozatlan idejű bérleti szerződés határozott idejűvé módosításának feltételeit. Rendelkezik a határozott idejű szerződés meghosszabbításának feltételeiről.

A 63. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a megajánlható bérleti díjnál figyelembe vehető tényezőket, valamint a bérleti díj átmeneti időszakra történő csökkenthetőségének jogcímeit.

A 64. §-hoz

A rendelkezés a bérleti jog átruházás és bérleti jog csere jóváhagyásának feltétel rendszerét állapítja meg. Lehetővé teszi, hogy a bérlő a helyiséget helyiség tulajdonjogára cserélje.

A 65. §-hoz

A helyiség albérletbe adására vonatkozó szabályokat állapítja meg.

A 66. §-hoz

A rendelkezés a bérlőtársi jogviszony létesítésének bővítésének feltételeit szabályozza, a helyiségbérlet vonatkozásában.

A 67. §-hoz

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésének törvényi szabályozására utal.

A 68. §-hoz

A rendelkezés a bérlő helyiségcsere kérelme esetén követendő eljárást, valamint a helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének feltételeit, pénzbeli térítés fizetése esetén annak mértékét szabályozza. Rendelkezik a pénzbeli térítés megállapításához szükséges értékbecslés költségeinek viseléséről.

A 69. §-hoz

A rendelkezés a teremgarázs, gépkocsi beállók és tároló helyiségek bérleti szerződésének felmondási idejét szabályozza.

A 70.-72. §-hoz

A bérlők adatainak kezelésére, a bérbeadó nyilvántartására és a bérlő adatszolgáltatási kötelezettségére vonatkozó szabályokat határozza meg.

A 73. §-hoz

Átmeneti rendelkezésként előírja a bérleti jog csökkentésére vonatkozó szabály alkalmazását a már folyamatban lévő kérelmek terén..

A 74. §-hoz

Ezen rendelet hatályba lépéséről és a 40/2011.(IX.26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik..