

**68/2008. (XII. 20.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati
rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről,**

és a lakások béréről

Egységes szerkezetben

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2), 86. §(2) bek., valamint az önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja¹:

I.RÉSZ

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. § E rendelet alkalmazásában:

jogcím nélküli használó: aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való írásbeli megállapodás nélkül használja.

külön szolgáltatás: a közüzemi díjakon túl a felvonó használatának biztosítása (beleértve az OTÉK előírásán kívül épített, és üzemeltetett liftet is), a portaszolgálat, a saját tároló helyiség biztosítása, az egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés és melegvíz-szolgáltatás.

méltányolható lakásigény:

a) két személyig: 1-2 lakószoba

b) három vagy négy személy esetében: 2-3 lakószoba

c) minden további személy esetében fél szobával nő a lakóhelyiség jogosultság mértékének felső határa

d) három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet: olyan állapot, amelyben a kérelmező önmaga, illetve családja lakhatásáról más módon- átmenetileg vagy hosszantartóan -nem tud gondoskodni, vagy alkalmanként jelentkező többletkiadások, különösen betegség, elemi kár miatt segítségre szorul.

lakásmobilitás: meglévő lakása leadása mellett a bérlő számára optimális méretű, lakásigényének megfelelő lakás biztosítása szerződés alapján, amely az Önkormányzat lakásgazdálkodását elősegíti.

jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott, belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magán-nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint

¹ Módosította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól

a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat.

szociálisan rászorult; az a személy, akinek, illetve a vele együtt lakók vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozóknak 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén négyszeresét, és együttes vagyonuk nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázszorosát.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezésében álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit a költségvetési szerv e rendeletben rögzített feltételek szerint határozza meg, a lakbérre jelen rendelet 1. számú mellékletében meghatározott bérleti díjak irányadóak.

(3) A Vagyonátadó Bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni.

Hatásköri szabályok

3. §² (1) A képviselő-testület a rendeletben foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével, átruházott hatáskörben a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízta meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alól kivételt képeznek: a polgármesterre átruházott hatáskör tekintetében a 6.§, 20. §(2) bekezdés, 22.§, 24. §(2), 33. §, 35. §, 39. § és a 44. § -ai.

(3) A Polgármester és a Bizottság adminisztratív feladatköreinek ellátását a Polgármesteri Hivatal, és megbízás útján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) látja el.

(4) Az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében a Vagyonkezelő Zrt. köti meg az egyes bérleti szerződéseket és teszi meg a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatokat. A bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó (Önkormányzat) képviselőjében a Bizottság döntése alapján a Polgármester adja ki.

A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

4. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni.

^{2 2} *Módosította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól*

- (3) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.
- (4) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségre terjed ki.
- (5) Semmis az a szerződés, amelyet e rendelet megkerülésével kötnek.

II. RÉSZ

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI ÉS MÓDJAI

5. § (1)³ A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján - költségelven - a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek - az a) és a h) és 1) pont kivételével - bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történhet:

- a) Az átadott bérlőkijelölés és bérlőkiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;
- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján:
 - szociális bérletre jogosultaknak;
 - a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;
 - lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költségalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
- g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
- h) bérbeadás bérlőtársak részére;
- i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
- j) az állampolgárok közötti - a 36. § szerinti - lakáscsere alapján
- k) szolgálati jelleggel
- l) az önkormányzat elővásárlási joga következtében⁴

^{3 3} *Módosította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól*

^{4 4} *Megállapította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól*

BÉRBEADÁS BÉRLŐKIJELÖLÉSI ÉS BÉRLŐ-KIVÁLASZTÁSI JOG ALAPJÁN

6. § (1) Ha az 1990 előtt keletkezett bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal terhelt lakást ismételtén bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, melyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

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

BÉRBEADÁS MÁSIK LAKÁSBÉRBEADÁSÁRA VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG ALAPJÁN

7. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a lakást a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni.

(2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható, ha a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre tarthat igényt.

(3) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki a bérleti jog megszűnése után maradt vissza a lakásban, ha a bérleti jog megszűnését megelőző 5 évben állandó jelleggel jogszerűen a lakásban lakott, feltéve, hogy a lakásbérleti jog nem az Ltv. 24. § (1) bek. a) pontjában foglaltak szerinti felmondás miatt szűnt meg. Az elhelyezésre jogosulttal bérleti szerződés azonban csak határozott időtartamra köthető.

(4) Ha a (3) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérelmére a lakást bérlőtársi jogviszonyban kell bérbe adni.

(5) Másik lakásként - a jogosult (jogosultak) és a vele költöző személyek együttes számától függetlenül - egyszobás lakás adható bérbe.

(6) Ha az a lakás, amelyben a jogcím nélküli lakáshasználó lakik egyszobás, úgy az általa használt lakás is bérbe adható részére.

(7) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a felhívást újabb határnap kitűzésével meg kell ismételni, s annak eredménytelensége esetén a másik lakás bérbeadására való jogosultságot nem lehet megállapítani

(8) A szociális intézményből távozó részére, kivéve ha a lakásáról a szociális intézménybe utalásakor térítés ellenében mondott le, az intézményből történő elbocsátásakor legfeljebb egyszobás hasonló komfortfokozatú lakás adható bérbe.

(9) Nem adható másik lakás bérbe a (3) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:

a) lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban;

b) visszamaradt személynek - kiskorú esetében neki vagy szülőjének - bármilyen beköltözhető lakásra tulajdonjoga, bérleti, illetve haszonélvezeti joga van.

8. § Ha az önkormányzati lakás bérleti szerződését lakbérhátralék, illetve közüzemi díjhátralék miatt felmondták és a bíróság ítéletében a lakás kiürítését rendelte el, az ítélet jogerőre emelkedéséig a hátralék és járulékai teljes megfizetésének esetén a lakást az ott lakó, jogcím nélküli személyek számára - kérésükre - ismételten bérebe lehet adni.

AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL EGYÉB SZERZŐDÉSBE VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

9. § Amennyiben az Önkormányzat szerződésben olyan kötelezettséget vállal, mely szerint az önkormányzati vagy egyéb tulajdonban álló lakás bérlője vagy használója számára lakást kell bérebe adni, a lakásbérleti szerződést a szerződésben jogosított személlyel, az ott meghatározott határidőn belül kell megkötni.

BÉRBEADÁS VAGYON- VAGY LAKÁSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK KERETÉBEN

10. § (1) Lakásgazdálkodási feladatként az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője számára másik lakás adható bérebe, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondta, s részére másik lakást biztosít a társasházban fennálló önkormányzati tulajdoni illetőség csökkentése érdekében.

(2) Azon bérlő lakáscsere iránti kérelméhez, aki ellen lakbérhátralék megfizetése iránt végrehajtási eljárás van folyamatban - jelen rendelet 36. § foglaltak betartásával - a hozzájárulást meg kell adni, amennyiben a bérleményt másik önkormányzati bérlővel kívánja elcserélni. A hozzájárulás megadására az egyéb jogszabályi feltételek megléte esetén akkor van lehetőség, ha a végrehajtással nem érintett lakás bérlője igazolja a lakbérhátralék, valamint a végrehajtással felmerülő költségek maradéktalan megfizetését.

(3) Vagyongazdálkodási feladatok ellátása során a kiürítendő lakásokban lakók elhelyezésére elsősorban cserelakást kell felajánlani. Amennyiben a felajánlott cserelakást a bérlő nem fogadja el, bérleti joga pénzbeli kifizetéssel megváltható.

a) A határozatlan idejű bérleti jog megváltása során a bérlemény piaci értékének 50 %-át kell figyelembe venni.

b) A cserelakás biztosításával történő kiürítés esetén a lakásban jogszerűen lakók létszáma szerinti jogosultság mértékének megfelelő lakás biztosításával kell megoldani az elhelyezést.

LAKÁS BÉRBEADÁSA PÁLYÁZAT ÚTJÁN

Általános feltételek

11. § (1) A Vagyonkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tett és a Lakástörvény szerint alkalmasnak minősített lakások esetében a Polgármester pályázatot ír ki, melyet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Kőbányai Hírek c. lapban, illetve az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.kobanya.hu) a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző legalább 30 nappal (továbbiakban: szokásos módon) közzé kell tenni.

(2) A pályázatot e rendelet keretei között a Bizottság döntése alapján a Polgármester írja ki, és a Bizottság rangsorolja és állapítja meg a nyertest, akivel a bérleti szerződést meg kell kötni. A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott -

nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) a lakásra megállapított lakbér mértékét, valamint a külön szolgáltatások díját;
- c) a pályázati feltételeket;
- d) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- e) az eredmény közlésének időpontját és módját;
- f) a lakás megtekinthetőségének időpontját.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, a lakásba költöző személyek számát, nevét, a pályázóval fennálló rokoni kapcsolatát.

(5) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

(6) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül 3 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.

(7) Közös háztartásban élő házas- vagy élettársak pályázatot csak közösen nyújthatnak be.

(8) A pályázathoz csatolni kell a Földhivatal által kiadott igazolást a pályázó és a közös háztartásban élők Budapest területén található ingatlanjairól.

(9) A pályázó számára a pályázat ideje alatt a lakás megtekintését 2 alkalommal lehetővé kell tenni.

(10) A lakás bérleti szerződésében meghatározott bérleti díj és az esetleges külön szolgáltatásokért fizetendő díj a pályázó és a vele költöző személyek nettó összjövedelmének 35 %-át nem haladhatja meg.

(11) A nyertes pályázóval a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni. Amennyiben a határidő lejártát követően a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyertes pályázó nem köti meg a szerződést és a késedelmét nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni a szerződést.

(12) ⁵Pályázat alapján nem adható bérbe lakás annak, aki

- a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;
- b) bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább

^{5 5} Módosította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól

1/2-ed tulajdoni hányadával vagy haszonélvezeti jogával illetve önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).

Lakás bérbeadása szociális bérletre jogosultaknak pályázat útján

12. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadás feltételei az általános feltételeken túl az alábbiak:

a) a pályázó és a vele együttlakó vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozók esetében megállapítható a szociális rászorultság,

b) pályázó a pályázat benyújtására megállapított határnapig a nagykorúságot elérte.

(2) Ha a bérleti jogviszony hosszabbításakor megállapítást nyer, hogy az (1) bekezdésben szabályozott feltételek nem állnak fenn, költségelví lakbért kell megállapítani.

(3) Érvénytelen az a pályázat, amely:

a) az (1) bekezdésben rögzített feltételeknek nem felel meg

b) a méltányolható lakásigény felső határát meghaladó nagyságú lakás bérleti jogának elnyerésére irányul, kivéve, ha az együtt költöző közeli hozzátartozók között olyan tartósan beteg személy van, akinek külön szobában való elhelyezése indokolt, melyet szakorvos igazol,

c) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon adott be a pályázó, illetve hiányos, vagy valótlan adatokat közöl.

(4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a szociális bérletre való jogosultságát, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

Lakás bérbeadás pályázat útján a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével

13. § (1) A Vagyonkezelő Zrt. által jogilag rendezett, üres és rendeltetésszerű használatra alkalmatlannak minősített lakások esetében a Polgármester pályázatot ír ki, melyet a szokásos módon közzé kell tenni.

(2) A pályázatot az előre meghatározott formájú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának értékelését a Polgármesteri Hivatal készíti elő a Vagyonkezelő Zrt. által készített műszaki dokumentáció alapján.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a 11. § (3) bekezdésében foglaltakon felül a felújítás mértékét leíró műszaki dokumentációt is.

(4) A szociális rászorultság alapján pályázók előnyt élveznek az egyéb pályázóval szemben.

(5) A nyertes pályázóval az erről szóló bérbeadási okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti előszerződést kell kötni, mely tartalmazza, hogy a bérlő köteles a közüzemi díjakat fizetni az előszerződés megkötésének időpontjától. Amennyiben a határidő lejártát követően nyertes pályázó nem köti meg az előszerződést, a késedelmét nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesés esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni az előszerződést.

(6) A lakás pályázati kiírásban meghatározott rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének a bérlő köteles meghatározott idő alatt eleget tenni.

A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéig a szerződés a lakásban való lakásra nem

jogosít, így bérleti díj sem követelhető.

(7) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét

követően a Vagyonkezelő Zrt. által műszakilag igazolt teljesítés és a megkötött bérleti szerződés alapján, a birtokbaadás időpontjától jogosult a bérlő a lakásba beköltözni, életvitelszerűen a bérleményben tartózkodni, illetve ettől az időponttól köteles bérleti-és a közüzemi díjat fizetni. A rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétel feltételével bérebevett lakások esetében a bérbeadás időtartama 5 év.

(8) Amennyiben a bérleti szerződés a megkötésétől számított 5 éven belül felmondásra kerül, illetve bármilyen okból megszűnik, a bérlővel a ráfordításokat időarányosan el kell számolni.

14. § (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázati lakás esetében a szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállítási munkálatainak megnevezését, valamint a tervezett költségeit;
- b) a cserélendő, illetve pótlendő lakásberendezési (fűtő, főző, tisztálkodási) tárgyak megnevezését, funkciójuknak megfelelő átlagos költségét;
- c) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját (2) bekezdés esetében;
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét;
- e) a munkavégzéssel összefüggően a kárfelelősséget a bérbeadóval, az épület bérlőivel, tulajdonosaival, használóival szemben;
- f) a szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét;
- g) a bérbeadó (2) bekezdésben foglaltak szerinti elállási jogát és a bérlő kötelezettségét elállás esetén.

(2) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződéstől elállhat. Ebben az esetben a bérlő köteles a lakást a bérbeadó birtokába adni és a bérbeadóval elszámolni. A bérlő számára az általa elvégzett és a bérbeadó által előzetesen elfogadott értéknövelő beruházásait - számla ellenében - vissza kell téríteni.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakás esetében ismételtlen kiírható pályázat.

Lakásbérbeadás lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázati úton

15. § (1) A pályázaton azok a személyek vehetnek részt, akik:

- a) a pályázat kiírójával érvényes szerződéses lakásbérleti jogviszonyban állnak, vállalják jelenlegi bérleményük térítésmentes leadását, valamint nincs bérleti-, illetve közüzemi díjtartozásuk
- b) az Önkormányzat közigazgatási területén per- és tehermentes öröklakással rendelkeznek és vállalják jelenlegi öröklakásuk térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak.

(2) A megpályázott lakásra vonatkozóan az együttköltözők száma alapján számított 1 főre jutó alapterület nem lehet kevesebb 12 m²-nél.

16. § (1) A pályázat az Önkormányzat saját eszközeiből létesített, valamint teljes felújításban részesült lakások esetében írható ki. A Bizottság a döntés során a Vagyongkezelő Zrt. által készített értékbecslési szakvéleményt is figyelembe veszi.

(2) A bérleti szerződés a pályázó eredeti bérleti jogviszonyának megfelelően, azzal azonosan, illetve öröklakás tulajdonjogának átadását követően határozatlan időre köthető meg.

Költségelven meghatározott lakbérű lakások bérbeadása pályázat útján

17. § (1) Az önkormányzati pénzeszközök felhasználásával az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagy felújított bérlakások esetében az Önkormányzat költségelven meghatározott lakbérű lakásokat is működtethet. A költségelven bérbe adható lakások körét a Vagyongkezelő Zrt. javaslata alapján a Bizottság határozza meg.

(2) A pályázat nyertese által az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díjat minden év elején százalékos emeléssel az inflációnak megfelelően valorizálni kell. Ennek megfizetésére a pályázaton résztvevőnek kötelezettséget kell vállalnia.

(3) A pályázat részletes eljárási szabályait a Polgármester határozza meg.

BÉRBEADÁS LAKÁSMOBILITÁS ELŐSEGÍTÉSE ÉRDEKÉBEN PÁLYÁZATON KÍVÜL

18. § (1) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles az üres forgalmi értékek különbözetének 50%-át megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.

(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik-
jogosultság esetén- az általuk

bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson közüzemi és bérleti díjtartozás nincs.

(3) Az (1) és a (2) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának a függvénye. A lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívüli bérbeadás igénylőnként csak egy alkalommal lehetséges.

LAKÁS BÉRBEADÁSA LÉTFENNTARTÁST VESZÉLYEZTETŐ RENDKÍVÜLI ÉLETHELYZET ESETÉN

19. § A Bizottság létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén, kérelem alapján, egyedi döntéssel bérbe

adhat lakást. A bérleti szerződést határozott, 1 éves időtartamra, ezt követően 3 évre, majd határozatlan időtartamra kell megkötöni. A Bizottság a bérbeadásról környezettanulmány alapján dönt.

BÉRBEADÁS BÉRLŐTÁRSÁK RÉSZÉRE

20. § (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés e rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a bérlőtársi jogviszony kérelemre jöhet létre.

MEGÜRESEDETT TÁRSBÉRLETI LAKRÉSZ BÉRBEADÁSA

21. § (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy legfeljebb 1 szobával haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékét.

(2) A visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál csak azokat a lakásban állandó jelleggel lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.

(3) Egyedülálló visszamaradt társbérlő részére megüresedett társbérleti lakrész nem adható bérbe.

(4) Ha az (1) - (3) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a visszamaradt társbérlő lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondhatja.

III. RÉSZ

A BÉRBEADÁS IDŐTARTAMA

22. §⁶ Az önkormányzat a lakáshitel részletek fizetése miatt nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező családok lakóingatlanának bírósági és közigazgatási végrehajtási árverésén, nyilvános pályázati értékesítése, valamint a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése során elővételi joggal élhet, amennyiben a lakóingatlan a X. kerület közigazgatási határain belül fekszik, és beköltözhető állapotban van.

Az adós, zálogkötelezett kérelmét a polgármester bírálja el az erre a feladatra a mindenkori költségvetésben betervezett összeg terhére. A polgármester e döntéséről (indoklással együtt) utólagosan, a soron következő ülésen tájékoztatja a képviselő-testületet.

Az adós, zálogkötelezett részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.”

23.§ (1) Fegyveres testületek és rendvédelmi szervek dolgozói részére kizárólag megállapodás keretében szolgálati jelleggel egy év határozott időre, a rendeletben meghatározott feltételektől eltérően önkormányzati lakás adható bérbe szociális lakbérért.

(2) Az (1) bekezdésében meghatározott szervvel és annak alapján az adott személlyel kötött megállapodásnak tartalmazni kell, hogy az általa kijelölt személy részére határozott időre adható bérbe a lakás, a szervnél fennálló Kőbányai szolgálati, illetve munkaviszonya idejére. Az ilyen célra felhasználható lakások számáról és elosztásáról évente a Jogi Bizottság javaslata alapján a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

24. § (1) A lakásbérlet létrejöhet határozatlan, vagy határozott időre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig.

A határozott időre szóló bérbeadás - a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétel feltételével történő bérbeadás kivételével - időtartama először 1 év. A lejárat után a hosszabbítás először 3 évre, majd határozatlan időre történik. A határozott időtartamra bérbeadott lakások nem elidegeníthetők.

(2) Ha a határidők lejártakor a Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok a bérlővel szemben nem állnak fenn, a szerződést a bérlő kérelmére meg kell hosszabbítani.

(3) Az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok fennállását a Vagyonkezelő Zrt, a díjtartozások és a kivizsgált jelentések alapján, jegyzőkönyvvel igazolva a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Főosztályára megküldi, a bérleti szerződés lejárat előtt legalább 30 nappal. A bérleti jogviszony folytatásáról ez esetben a Bizottság dönt. Nemleges döntés esetén a bérlőknek a lakást a szerződéses viszony lejártával el kell hagyniuk.

(4) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlőnek, annak lejárat előtt 60 nappal írásban kell kérelmeznie. Amennyiben a bérlő a szociális rászorultságát az előírt módon nem igazolta hitelt érdemlő módon és így a szociális feltételek a határidő lejártakor a bérlőre vonatkozóan nem állnak fenn, a szerződés költség alapú szerződésre változik, vagy megszűnik.

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítását nem kezdeményezi az előírt módon és határidőben, úgy a lejárt határidejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők tekintetében alkotott eljárási rend az irányadó.

(5) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a bérlőkijelölési vagy a bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(6) A bérlő köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást a bérbeadó részére tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.

^{6 6} Megállapította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól

IV. RÉSZ

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

25. § (1) Újonnan létrejött bérbeadási szerződés esetén a lakásokat az Ltv. 6-22. §, és a szerződésben meghatározott feltételek szerint Vagyongkezelő Zrt. jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Kivételt képez ez alól, ha a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéhez szükséges munka elvégzésének feltételével állapodott meg a bérbeadóval.

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

(3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, pótlásáról

a bérlő köteles gondoskodni szociális bérű lakás esetén. Létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet alkalmával a pótlás, csere költségét a mindenkori költségvetésben létrehozott céltartalék terhére a Bizottság döntése alapján bérbeadó átvállalhatja a szociális bérű lakások esetében.

Amennyiben a bérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetve rongálás idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer, szükség esetén soron kívül ellenőrzi. A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Vagyongkezelő Zrt. részére bejelenteni. A Vagyongkezelő Zrt. minden év március 31-ig beszámol az addig végzett bérlemény ellenőrzések tapasztalatairól.

26. § Az időszerű és a tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányada után a pénzügyi fedezetet a képviselő-testületnek az éves költségvetési rendeletében kell jóváhagyni.

HASZNÁLATI DÍJ

27. § (1) Az önkormányzati bérlakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. Ha a lakásban több jogcím nélküli személy maradt vissza, akkor használati díjfizetési kötelezettségük egyetemleges.

(2) A lakáshasználati díj összege megegyezik a lakásra megállapított lakbér összegével.

V.RÉSZ

A LAKBÉR MÉRTÉKE, A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA ÉSAZ EGYEDI

FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

LAKBÉR MÉRTÉKE

A lakbér alapdíja

28. § A növelő- és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező - szociális alapon, költségelven bére adott - lakások - havonta fizetendő - lakbérének mértékét (továbbiakban: alapdíj) a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők

29. § (1) A lakbér alapdíjának mértékét a kategóriákon belül - szociális alapú, költségelvé, - a műszaki állapot korrigálhatja az egyes típus mellé rendelt szorzószámmal.

(2) A műszaki állapot korrekciós tényezői:

Lakás műszaki állapota	Az alapdíjat módosító szorzószám
Új építésű (1-5 év)	1,3 szorzó
Felújított (5-10 év)	1,1 szorzó
Átlagos műszaki állapotú	1,0 szorzó
Rossz műszaki állapotú	0,8 szorzó

A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJA

30. § A külön szolgáltatások díját a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

EGYEDI FELSZERELTSÉG DÍJAZÁSA

31. § Egyedi díjazás kerül megállapításra a bérlő felé a beépített bútort és háztartási felszerelés esetében az igazolt bekerülési költségek és a 15 éves amortizáció figyelembevételével.

VI. RÉSZ

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

32. § A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbérhátraléka vagy közüzemi díjtartozása van;
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta;
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

HOZZÁJÁRULÁS A LAKÁSBA TÖRTÉNŐ BEFOGADÁSHOZ

33. § (1) Bérbeadó a bérlő(k) (bérlőtárs, társbérlő) együttes írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a törvényben előírt személyeken kívül a bérlő:

- a) a testvérét,
- b) az élettársát,
- c) a gyermekének házastársát,
- d) a gyermekének élettársát,
- e) az unokáját,
- f) az eltartóját,
- g) az albérlőjét, továbbá a
- h) jogszerűen befogadott személyeknek az együtt lakás ideje alatt született gyermekét a lakásba befogadhatja.

(2) A hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha a befogadni kívánt személy közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő 30 napon belül a lakásból kiköltözik, tudomásul véve, hogy a bérbeadó felé elhelyezési igényt nem támaszthat.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy az előírt feltételt tudomásul veszi és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot, valamint, ha van a bérlőnek bérlőtársa vagy társbérlője, akkor azok írásban nyilatkoznak, hogy a befogadással szemben kifogást nem emelnek.

HOZZÁJÁRULÁS TARTÁSI SZERZŐDÉS ESETÉN

34. § (1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn törvényben meghatározott kizáró feltételek.

(2) A bérbeadói hozzájárulás csak abban az esetben adható meg, ha tartási szerződés

kötelezettje vállalja, hogy életvitelszerűen a bérlményben lakjon. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba további bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadhatja.

(3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

(4) A hozzájárulás megtagadható, amennyiben a bérlő a kerület által biztosított személyes gondoskodást nyújtó szolgáltatások keretében saját lakásában ellátható.

HOZZÁJÁRULÁS ALBÉRLETBE ADÁSHOZ

35. § (1) Az albérletbe adáshoz hozzájárulás akkor adható, ha legalább 1 lakószoba a bérlő használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakó-alapterület jut.

(2) Az önkormányzati bérlakás egésze vagy az (1) bekezdést meghaladó része abban az esetben és arra az időre adható albérletbe, ha a bérlő:

- a) a Főváros területén kívül dolgozik, vagy folytatja tanulmányait legfeljebb 1 évig;
- b) lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül legfeljebb egy évig;
- c) szabadságvesztés büntetését tölti,
- d) kényszergyógykezelt.

(3) A lakásból a (2) bekezdés szerinti tartós távollét okát a bérlő hitelt érdemlően igazolni köteles.

(4) A bejelentést elmulasztó bérlő távolléte alatt bekövetkező káresemények tekintetében helytállási kötelezettséggel felel.

(5) A szociális bérlakást életvitelszerűen nem használó bérlő vagy bérlőtárs bérleti vagy bérlőtársi szerződését a bérbeadónak fel kell mondani.

(6) Egyszobás lakás albérletbe adása csak a (2) bekezdésben felsorolt esetekben engedélyezhető.

HOZZÁJÁRULÁS LAKÁS BÉRLETI JOGÁNAK CSERÉJÉHEZ

36. § (1) A lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulást a Bizottság az Ltv. 29. § keretei között adja meg, illetve tagadja meg.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó- legalább 30 napos határidő megjelölésével- köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(3) Ha a csere folytán tulajdonközösségben lévő többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, a tulajdoni hányad megszerzésével együtt önálló lakásnak alkalmas helyiségcsoport kizárólagos használatát is meg kell szerezni.

(4) Ha a bérbeadó a lakás bérleti jogának elcseréléséhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

Az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott konkrét személyi körön kívül álló személyeknek a befogadásához, akik a csere folytán a lakásba költöznek, a bérbeadó hozzájárulhat, de a befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem tarthatnak igényt lakás bérbeadására.

(5) Amennyiben a csere tárgyát képező bérleti jog olyan személyt illet meg, aki szociális rászorultság alapján kapta a bérleti jogot, úgy a bérleti jog cseréje esetén a másik bérleti jog vagy tulajdonjog jogosultja abban az esetben lesz jogosult szociális bérleti díjra, ha annak megállapításának feltételei személyében is fennállnak, ellenkező esetben a költségalapú bérmegállapítás szabályai szerint köteles a bérleti díjat fizetni.

LAKÁS NEM LAKÁS CÉLÚ HASZNÁLATA

37. § (1) Azokat a megüresedett lakásokat, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók, a lakásállományból ki kell vonni, és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként is hasznosíthatók.

A lakásállományból történő törlésről a Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt.

(2) Lakás nem lakás céljára csak közérdekű hasznosításra, meghatározott időre és tevékenységre használható vagy adható bérbe.

(3) A lakás egy részét az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet nem lakás céljára használni:

a) a bérlő a saját jogán kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni;

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatához hozzájárul;

c) olyan tevékenységet folytat, ami a lakás műszaki állapotát nem károsítja, a többi lakó nyugalmát nem zavarja;

(4) A lakás teljes vagy részleges nem lakás célú használatához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(5) Ha a bérlő a lakását a bérbeadó engedélye nélkül nem lakás céljára használja, a bérleti szerződést fel kell mondani.

VII. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

38. §⁷ (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel oly módon is megszüntethetik, hogy a bérlő másik lakás bérbeadásáról, illetve pénzbeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval. Pénzbeli térítésről csak akkor lehet megállapodni, ha az önkormányzat költségvetésében fedezet áll rendelkezésre erre a feladatra és az önkormányzat lakásgazdálkodási céljaival összhangban van.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakással egyenértékű másik lakást ad bérbe, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérbeadó úgy szünteti meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakás helyett, olyan lakást ad bérbe, melynek üres, beköltözhető állapotban meghatározott forgalmi értéke alacsonyabb a bérlő által leadott lakás üres, beköltözhető állapotban – az esetleges helyreállítás költségeinek figyelembe vétele mellett- meghatározott forgalmi értékénél, úgy a bérbeadó köteles a megállapított forgalmi értékek különbözetének 50%-át a bérlőnek megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék(ok), valamint a bérlővel szemben fennálló egyéb önkormányzati követelések összege a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.

(4) Amennyiben szerződő felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzbeli térítés fizetésében állapodnak meg:

a) a bérbeadó kezdeményezése esetén - kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat - a bérlő részére pénzbeli térítésként a felmondással érintett üres lakás forgalmi értékének 25 %-át kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) a bérlő kezdeményezése esetén térítésként az üres lakás forgalmi értékének 25 %-át kell megfizetni, kivéve, ha a lakást a kérelem benyújtása előtt 10 éven belül önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült. Ebben az esetben a térítés mértéke az üres lakás forgalmi értékének 15 %-a az építést vagy teljes felújítást követő 10 évig.

A megváltás összegének kifizetési feltétele, hogy a lakás beköltözhető és lakható állapotban legyen. Amennyiben a lakás műszaki átvétele során műszaki állapotában hiányosságok állapíthatók meg, úgy annak helyreállítási költsége- a műszaki költségvetésben foglaltak szerint- a megváltás értékéből levonásra kerül, csakúgy, mint az esetleges közüzemi és lakbér tartozások teljes összege.

A kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság bírálja el.

A kérelmek elbírálása a mindenkori lakásgazdálkodási igények és a portfólió-tisztítás alapján történik. A pénzbeli térítés összegéről, a felújítás mértékéről, illetve a lakás további hasznosításáról a Bizottság dönt.

Azokkal a személyekkel, akiknek bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 10 évig újabb bérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve, ha kisebb lakást kap.

(5) A pénzbeli térítés összegének a fele a szerződés aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor esedékes, abban az esetben, ha a lakáson nincsen lakbér-, közüzemi díj- tartozás, illetve egyéb jogcímen sem áll fenn tartozása a bérlőnek az önkormányzattal szemben.

A teljes kifizetés további feltétele, hogy a lakás lakhatóságát befolyásoló műszaki állapotok átadásakor az előzetesen meghatározott feltételeknek megfeleljenek. A pénzbeli térítés megfizetése a lakbér-, közüzemi díj- tartozás, illetve a bérlővel szemben fennálló bármilyen önkormányzati követelés

⁷⁷ Módosította: a 32/2009. (X. 16.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009..X. 16-tól

összegének beszámítása után esedékes.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY FOLYTATÁSÁNAK ELISMERÉSE

39. § A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerésére az Ltv. 32. §-a az irányadó.

VIII. RÉSZ

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

LAKBÉRTÁMOGATÁS

40. § A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője lakásfenntartási támogatásban részesülhet, amennyiben a szociális támogatások és gyermekvédelmi támogatások helyi szabályozásáról szóló 6/2007. (II. 16.) önkormányzati rendelet 11. § (II)-(20) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek megfelel.

ADATVÉDELMI SZABÁLYOK

41. § (1) A Polgármesteri Hivatal, az adatvédelmi törvény keretei és az ügyfél nyilatkozata alapján jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás pályázati feltételeinek megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról történő döntés érdekében igényelhet.

(2) A szociális bérletre jogosultat a rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a bérbeadó adatszolgáltatásra hívja fel.

(3) A vagyoni és jövedelmi helyzetről az érintettnek nyilatkoznia kell.

(4) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.

(5) A nyilvántartás adatait kizárólag a rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

42. § A korábban közszolgálati célra bérbe adott lakás önkormányzati bérlakásnak minősül határozatlan időtartamú bérbeadással. A bérlő jogai és kötelezettségei azonosak e rendeletben és az Ltv.-ben szabályozottakkal.

43. § Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően határozott időtartamra megkötött szerződések esetében a bérlőket előbérleti jog illeti meg.

44. § A szociális alapú lakbérre való jogosultságot megállapító első felülvizsgálat eredményéről 2007. november 30-ig valamennyi bérlő értesítést kap. A jogosultság ezt követően a lakásbérleti jogviszony hosszabbításakor, határozatlan idejű bérbeadás esetén öt évente felülvizsgálatra kerül.

HATÁLYBALÉPÉS

45. § Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

46. § (1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével hatályát veszíti a 27/2007. (VIII. 31.) számú, a 17/2008. (V. 23.) számú és a 24/2008. (VI. 20.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 12/2007.(111. 30.) számú önkormányzati rendelet.

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

A kihirdetés napja: Budapest, 2008. december 20.

A hatálybalépés napja: Budapest, 2008. december 20.



1. számú melléklet

**A BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK LAKBÉRÉRŐL ÉS A
KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK DÍJÁRÓL**

A lakbér alapidíjának mértéke

a. Szociális alapon bérebe adott lakások lakbérének alapidíja

Lakás komfortfokozata	Lakbér alapidíja
Összkomfortos	278,9 Ft/m ²
Komfortos	266,4 Ft/m ²
Félkomfortos	170,6 Ft/m ²
Komfort nélküli	133,1 Ft/m ²
Szükséglakás	101,9 Ft/m ²

b. Költségalapon bérebe adott lakások lakbérének alapidíja

Lakás komfortfokozata	Lakbér alapidíja
Összkomfortos	418,00 Ft/m ²
Komfortos	399,00 Ft/m ²
Félkomfortos	255,00 Ft/m ²
Komfort nélküli	199,00 Ft/m ²
Szükséglakás	152,00 Ft/m ²

A különszolgáltatások díja

Különszolgáltatás	Díj összege
Felvonó használatának biztosítása (OTEK előíráson kívül épített, és üzemeltetett lift esetén is)	159 Ft/fő/hó
Portaszolgálat	A tényleges költségek lakásra vetített összege

Saját taroló helyiség	A lakás komfortfokozata alapján meghatározott lakbér 1 négyzetméterre eső összegének negyede (igénybe vett <input type="text"/> m ² arányában)
Egyedi és épületben működő közös kazán általi fűtés- és melegvízszolgáltatás javítása és üzemben tartása	Egyedi megállapodás alapján

2. sz. melléklet

A bérleti szerződés - 24 § (4) bekezdés szerinti - meghosszabbításával összefüggő feladatokat a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. És a Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Főosztálya az alábbiakban meghatározott eljárási rend alapján végzi:

1. A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztató levelet küld a határozott idejű szerződés lejártá előtti 60 nappal a bérlő részére.
2. Azoknak a bérlőknek, akik nem kezdeményezték a bérleti jogviszonyuk meghosszabbítását, a jogviszony lejártát követő 1. hónap végén hitelt érdemlő bizonyítékként tértivevényes felszólító levelet küld ki a Vagyonkezelő Zrt., melyben 30 nap ügyintézési határidőt irányoz elő.
3. A Szociális és Egészségügyi Főosztály lakásügyi ügyintézői havonta - a Szociális és Egészségügyi Bizottság ülése előtt 7 nappal - írásban tájékoztatja a Vagyonkezelő Zrt. Szerződés kötő Csoportját a folyamatban levő bérleti jogviszony hosszabbítását kérő ügyfelekről.
4. A Vagyonkezelő Zrt. Szerződés kötő Csoportja a Szociális és Egészségügyi Főosztálytól érkező tájékoztató figyelembevételével a lejáratot követő 3. hónap végén a lejárt határidős listát átadja az ügyvédi irodának, aki a lakás kiürítése iránt keresetet nyújt be a bíróságra.
5. A Vagyonkezelő Zrt. ennek értelmében negyedévente írásban beszámol a megtett intézkedésekről tájékoztatás formájában a Szociális és Egészségügyi Bizottság felé. _____

3. számú melléklet

Eljárásrend a bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében való megszűnése esetén

A pénzbeli térítés ellenében történő lakásbérleti jog megszüntetésére irányuló kérelmeket évente két alkalommal – májusban és októberben – a Szociális és Egészségügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) bírálja el.

A beérkezett kérelmeket a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. terjeszti a Bizottság elé. Az előterjesztés tartalmazza a következőket:

- a lakás nagyságát,
- a lakásba bejelentett személyek számát,
- a lakáson levő lakbér- és közüzemi tartozásokat,
- a lakás peres eljárás alatt van-e,
- műszaki állapotára, felújítási szükségességére, és annak költségvonzatára vonatkozó feljegyzés,
- javaslat ingatlangazdálkodás szempontból az esetleges megváltást követően a lakás portfolióban tartására, vagy piaci értékesítésére,
- vagyongazdálkodói vélemény a visszavásárlásra vonatkozóan.

A Bizottság javaslatot tesz arra vonatkozóan, melyik lakásokról készüljön értébecslés. Az értébecslést a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. készíti el. Az értébecslés után a Bizottság dönt arról

- mely lakások bérleti jogviszonya szűnjön meg térítés ellenében;
- milyen térítést ad az önkormányzat a lakás bérleti jogáért;
- a lakás szükséges felújításáról;
- a lakás további hasznosításáról.

4. számú melléklet

Eljárásrend az elővásárlási jog gyakorlása esetén

Az adós, zálogkötelezett az önkormányzat által történő elővásárlásra vonatkozó kérelmét a Szociális és Egészségügyi Főosztály Lakásügyén nyújthatja be.

A kérelemhez csatolni kell:

- 0-s közüzemi számlákat vagy igazolást az aktuális tartozásokról,
- 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapot,
- jövedelemigazolást,
- vagyonynyilatkozatot,
- végrehajtási jegyzőkönyvet.

A lakásügyi ügyintéző a Családsegítő Központtól vagy a Gyermejjóléti Központtól környezettanulmányt, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-től a lakásra vonatkozó értékbecslést és lakásgazdálkodási javaslatot kér.

A lakásügyi ügyintéző a polgármester részére döntéselőkészítő anyagot készít.

Kizáró okok:

- A 68/2008.(XII. 20.) számú önkormányzati rendelet 1.§-ában meghatározott méltányolható lakásigény mértékét a lakás szobaszáma meghaladja.
- Nem jogosult szociális lakbérre (a vele együtt lakók vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozóknak 1 főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén négyszeresét, és együttes vagyonuk meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázszorosát).
- Az önkormányzat lakásgazdálkodási szempontjaival nincsen összhangban.
- Az értékbecslés alapján az ingatlan m² ára meghaladja régi, téglalapítésű ingatlan esetében a 220 000 Ft-ot, panellakás esetében a 150 000 Ft-ot, 10 éven belül épült ingatlan esetében a 300 000 Ft-ot.

Amennyiben az önkormányzat él az elővásárlási jogával, a további ügyintézés (végrehajtóval kapcsolattartás, szerződés-kötés, stb.) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. végzi.