

206 / 2012

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

---

*Készült a Képviselő-testület 2012. november 21-i ülésére!*

*Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyonhasznosítási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat új lakáskódex megalkotására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére, a bérleti díj mértékére jelenleg az alábbi rendeletek vannak hatályban:

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata 2/2011. (II. 15.), a 1/2010. (I. 26.); a 2/2009. (VI. 22.); a 26/2007. (IX. 28.); a 17/2007. (VI. 20.); a 16/2006. (V. 30.); a 14/2006. (V. 31.) rendelettel módosított **42/2004. (XI. 18.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról**, a 14/2006. (V. 31.) rendelete az **Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról**, 1/2011. (II. 15.), a 34/2009. (X. 5.), a 23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.), a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.), a 23/2000. (VI. 20.) rendelettel módosított 23/1995. (XII. 20.) rendelete **az önkormányzati tulajdonú lakások béréről** valamint a 29/2009. (VI. 25.) a 29/2007. (X. 19.) a 2/2005. (II. 1.) rendelettel módosított 40/2004. (XI. 18.) rendelete a **Szobabérlők Házáról**.

Az önkormányzati lakások bérlői tehát nehéz helyzetben vannak akkor, ha maguk szeretnének valamely kötelezettségüknek vagy jogosultságuknak utána nézni, hiszen akár 3 vagy 4 különböző rendeletből kell azt összeollózni.

Tekintettel arra, hogy egyrészt jogszabályi változások, másrészt az elmúlt évek tapasztalatai amúgy is indokolják az egyes rendeletek módosítását, így célszerűnek látszik egy egységes Lakáskódex megalkotása. A rendelettervezet a korábbi szabályozásokat követi, kis módosításokkal, célja elsősorban az egyszerűbb ügymenet és a jogszabályban való könnyebb eligazodás.

### **A rendelet tervezet a korábbiakhoz képest az alábbiakban jelent változást:**

A rendelet első, általános részében, az egyes ügyfajtákra vonatkozóan összegyűjtve is szerepel a bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítők köre, így ha ismerjük az ügytípust könnyedén beazonosíthatjuk a hatáskörrel rendelkező szervet is.

Szintén összefoglalásra kerültek a lakások bérbeadásának jogcímei és módjai is.

Ezentúl új bérleti szerződés – a lakástörvény által kötelezően határozatlan időtartamra megkötendő szerződéseken túl – kizárólag határozott időtartamra köthető, és a szerződéseket, az Önkormányzat költségére közjegyzői okiratba is kell foglalni.

Változnak a szociális rászorultsági szabályok. A korábbi szigorúbb szabályozás mellett ezentúl a szociális rászorultság mértéke egyedi méltánylást igénylő esetben a nyugdíjminimum 220 %-áig, egyszemélyes háztartás esetén 300%-áig megállapítható.

Ha az együttélők mindegyike nyugdíjas, akkor nyugdíjminimum 350 %-áig szociális lakbért kell megállapítani, szemben az eddigi 200%-os mértékkel.

A költségelví, és a Szobabérlők Házában lakó, tehát nem szociálisan rászorult bérlők, kötelesek számlavezető bankjuknál a bérleti szerződés teljes időtartama alatt, a bérleti díj mértékére az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást adni.

Új jogintézmény a Bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadásának lehetősége, amely eddig kizárt volt. Mostantól a bérbeadó részéről, díjtartozás miatt indított felmondások esetében a bérlő kérelmére, – amennyiben a bérlő rendkívüli méltánylást érdemlő körülményei azt indokoltá teszik –, egy alkalommal a Polgármester a jogcím nélküli lakáshasználónak legfeljebb egy év időtartamra a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően az általa lakott lakást ismételten bérbe adhatja, abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó a felmondási okot megszüntette, illetve a tartozás átütemezését vállalja, és erre vonatkozóan a bérbeadóval megállapodást kötött és a felmondás közlésétől számítva 12 hónap nem telt el.

Így elkerülhető, hogy az a bérlő, aki akár önhibájából olyan helyzetbe került, hogy utcára kerüljön, kaphat még egy, utolsó utána lehetőséget, hogy lakhatása ne kerüljön veszélybe. A határozott időtartam miatt azonban az Önkormányzat érdekei sem sérülnek, hiszen így folyamatosan figyelemmel kísérhető a teljesítés, és az esetleges ismételt nem teljesítés esetén az Önkormányzat hamarabb lefolytathatja a szükséges jogi eljárásokat.

A lakástörvény és Ptk. vonatkozó szabályai alapján részletesen szabályozza a Kódex a felek jogait és kötelezettségeit a bérleti és egyéb fizetési kötelezettségeken túl. Így kifejtésre kerül az Önkormányzat kötelezettsége a lakás átadása, visszavétele kapcsán, valamint az egyes bérleti fajtáknál a felújítási, pótlási és cserekötelezettség részletes tartalma is.

A lakbér összege változik, azzal, hogy még mindig lényegesen alacsonyabb az általunk megvizsgált 14 kerületben alkalmazott díjaknál.. A legutolsó emelés 2011. február 28-ai hatállyal került bevezetésre.

A költségelví lakbér továbbra is a szociális komfortos lakbér háromszorosa, a Szobabérlők Házában pedig ezentúl a lakbér szintén a szociális lakbérhez igazodik, a komfortos lakás lakbérének kétszerese lesz.

A külön szolgáltatási díjak lényegében változatlanok. A korábbi tapasztalatok szerint igyekeztünk a víz és csatornahasználati díjfizetési kötelezettségeket pontosabban és minden esetre kiterjedően szabályozni. A tapasztalatok szerint főleg azok az esetek voltak problémásak ahol a bérlők valamilyen kárt tettek a mellékmérőkben, vagy megakadályozták annak leolvasását.

Új jogintézmény a Kódexben a kaució. Ez a fizetési kötelezettség kizárólag a költségelví lakások és a Szobabérlők Házában történő lakóegység bérbeadása esetén fizetendő. 20.000Ft/m<sup>2</sup> összegű, és legfeljebb 1 év alatt fizethető ki. A Kaució a bérlő szerződésszerű teljesítésének biztosítására szolgál majd.

A lakáshasználati díj csökkentésre került. A korábbi szabályok szerint 5 éven túli jogcím nélküli használatnál a lakbér minimum tízszeresét számláztuk a nem fizető bérlőknek, de a tapasztalat az, hogy az a volt bérlő, aki 5 évig a normális mértékű díjat nem fizetette az később sem fizetette meg a tízszeres díjat sem. Így csak az Önkormányzat kintlévőségei nőttek, melyeket aztán általában behajthatatlanság címén kellett törölni.

Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetésénél új elem, hogy ha a bérlő a közös megegyezést cserelakás biztosításával igényli, és a cserelakás lakbére alacsonyabb az előző lakás lakbéréénél akkor a bérlőt a két lakás éves lakbérének díjkülönbözete is megilleti a cserelakáson túl. Ezentúl a lakásbérlet közös megegyezéssel megszüntethető határozott időtartamú szerződésnél is, viszont csak akkor, ha szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az öt évet meghaladja. Ha kizárólag pénzbeli térítést kér, akkor annak összege az általa lakott lakás aktuális forgalmi értékének legfeljebb 40%-a.

A rendelet 2013. január 1-én lép hatályba mely időpontig a bérlők megkaphatják a rendelet alapján készített kézikönyvet mely a jogalkalmazást könnyítené meg, és átlátható képet adna a rendelet szabályairól

A fenti indokok miatt szükséges az új lakásrendelet megalkotása.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

**A végrehajtás feltételei:**

A tervezet az Önkormányzat számára többletfeladatot nem jelent.

**A társadalmi hatások összefoglalása:**

A tervezetnek társadalomra gyakorolt hatása nincs.

**Társadalmi költségek:**

A tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

**Költségvetési hatások:**

A tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

**Egészségügyi hatások:**

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

**Környezeti hatások:**

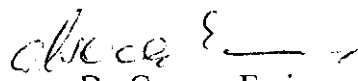
Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen!

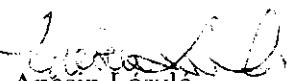
**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló .../2012. (... ..) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2012. november 15.

  
Dr. Csomor Ervin  
alpolgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző

**Melléklet:**

1. rendelet-tervezet
2. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 42/2004. (XI. 18.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról,
3. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 14/2006. (V. 31.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról,
4. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 23/1995. (XII. 20.) rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások béréről
5. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 40/2004. (XI. 18.) rendelete a Szobabérlők Házáról
6. Környező kerületek szociális bérleti díjai

**Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, Egészségügyi és Szociális Bizottság**

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
...../2012. (... ..) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások  
bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

**1. RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

E rendelet tárgyi hatálya kiterjed a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

**2. A bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítők köre**

**2. §**

(1) A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost és bérbeadót megillető jogokat és kötelezettségeket, illetve a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat – e rendeletben szabályozott módon – a Képviselő-testület, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

- a) a Képviselő-testület dönt
  - aa) a lakáskonceptió elfogadásáról,
  - ab) a bérlőkijelölési jog biztosításáról szóló megállapodás megkötéséről,
  - ac) a lakberek mértékéről,
  - ad) a lakások elidegenítésre történő kijelöléséről.
- b) az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) dönt
  - ba) az egyes lakások kizárólag szociális, illetve kizárólag költségelven való bérbeadásra történő kijelöléséről,
  - bb) a szociális alapú bérbeadás esetén a bérlő kijelöléséről,
  - bc) a költségelví bérbeadás esetén a bérlő kijelöléséről,
  - bd) a Szobabérlők Házában levő lakások bérbeadásáról,
  - be) a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
  - bf) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról,

- bg) a bérleti jogviszony önkormányzati érdekből történő felmondása esetén a cserelakás felajánlásáról, illetve a pénzbeli térítés megállapításáról,
  - bh) kényszerbérlet felszámolása keretében történő döntésről,
  - bi) rendkívüli élethelyzetbe jutott személyek elhelyezéséről,
  - bj) törvényben, hatósági vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség teljesítéséről vagy ennek pénzbeli megváltásáról,
  - bk) visszamaradt társbérlet más lakásba történő elhelyezéséről,
  - bl) szolgálati lakás bérbeadásáról,
  - bm) a lakásbérleti jog cseréjéhez való hozzájárulásról.
- c) a Polgármester dönt
- ca) a Budapest XVI. kerület Újszász u. 88. szám alatti épületben (továbbiakban: Szobabérlet Háza) található lakások esetén a bérleti szerződés meghosszabbításáról, valamint a fsz. 11., I. em. 27., II. em. 38., II. em. 39., II. em. 40., II. em. 46., II. em. 48. szám alatti lakás bérbeadásáról és a bérleti szerződés meghosszabbításáról,
  - cb) a szerződésben és e rendeletben foglaltak szerinti teljesítés esetén a lakásbérleti jog meghosszabbításáról szociális és költségelvi alapon,
  - cc) a visszamaradt társbérlettel kötendő szerződésről,
  - cd) valamennyi, jelen rendeletben külön nem szabályozott egyéb bérbeadási jognyilatkozat kiadásáról, bérbeadási jogok gyakorlásáról, kötelezettségek teljesítéséről,
  - ce) a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek megszegése esetén a szükséges jogi eljárások megindításáról, a szerződés felmondásáról.
- d) a bérletkijelölési jogot megállapodás alapján gyakorló szervezet dönt – e rendeletben meghatározott szabályok alapján – a bérletkijelölésről.

### 3. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

#### 3. §

- (1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, üresen álló lakás esetén, az alábbi jogcímeken:
- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
    - aa) pályázat útján,
    - ab) pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben levők számára méltányosságból,
  - b) költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján,
  - c) bérletkijelölési és bérlet kiválasztási jog alapján költségelven és szociális alapon,
  - d) Szobabérlet Házában történő elhelyezés pályázat útján,
  - e) Szobabérlet Házában történő elhelyezés szolgálati jelleggel,
  - f) lakásgazdálkodási feladat keretében történő lakásbérbeadás cserelakás biztosításával:
    - fa) lakásbérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetése,
    - fb) továbbá önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén,
  - g) törvényben, hatósági vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség teljesítése okán,

- h) bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján.
- (2) Önkormányzati bérlakást lakhatás biztosításának céljára – nem üresen álló lakás esetén – az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:
- bérleti jogviszony folytatása,
  - bérleti jogviszony meghosszabbítása,
  - bérleti jog cseréje,
  - tartási szerződéshez való hozzájárulás,
  - bérleti jogviszony létrehozása visszamaradt társbérlővel,
  - felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása.
- (3) A bérbeadási jogcímenek belül a lakásbérbeadás e rendeletben foglaltak alapján szociális, vagy költségelví jelleggel, illetve a Szobabérlők Házában speciális szabályok alapján történhet.

## 2. RÉSZ

### A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

#### I. FEJEZET

#### A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

#### 4. Az új bérleti szerződés megkötését kizáró feltételek

##### 4. §

- (1) Nem köthető új bérleti szerződés azzal a személlyel:
- aki önkormányzati bérleménye után bérleti, vagy használati díjjal, külön szolgáltatási díjjal tartozik, illetve akinek bármilyen jogcímen helyi adó tartozása van;
  - aki vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója – kivéve a 17. § és a 22. § esetét – bármely lakás legalább 50%-os tulajdonjogával, bérleti vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik szociális bérlet esetén;
  - aki a bérbeadás iránti kérelem, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát térítés ellenében megszüntette, vagy magánforgalomban elcserélte;
  - aki a bérbeadás iránti kérelem, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 10 éven belül az ugyanezen az időtartamon belül az önkormányzattól vásárolt korábbi bérlakását értékesítette;
  - aki a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vagy a szociális bérlet létesítését kizáró feltételek vizsgálatához, illetve a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában valótlan adatokat közölt.
- (2) Nem minősülnek kizáró oknak:
- az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, ha a bérlő (használó) a bérbeadás iránti kérelmében, illetve pályázatában kötelezettséget vállal (továbbiakban:

kérelmében) a tartozás megfizetésére a bérleti szerződés megkötéséig és ennek teljesítését igazolja is;

- b) az (1) bekezdés b) pontjában foglaltak, ha a bérlő kérelmében nyilatkozik, hogy a fennálló bérleti jogát a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig megszünteti, és ennek teljesítését igazolja is.

## **5. A bérleti szerződés megkötése**

### **5. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre.
- (2) A bérleti szerződést csak azzal lehet megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója e rendeletben foglalt szabályok alkalmazása mellett bérlőként kijelölt.
- (3) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles – e rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződést a bérbeadóval írásban megkötni. A lakásbérleti szerződésben a birtokbaadás időpontját rögzíteni kell.
- (4) Ha a kijelölt bérlő a szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a kijelölés pedig érvényét veszti. A határidőt önhibáján kívül mulasztó kijelölt bérlő 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel élhet, ha az igazolási kérelemben szereplő, annak alapjául szolgáló cselekményt, nyilatkozatot, dokumentumot a kérelem beadásával egyidejűleg pótolja. A kérelem elbírálásáról a Polgármester dönt.
- (5) Az új bérleti szerződést az Önkormányzat költségére végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni:
  - a) ha a szerződés határozott időtartamú, vagy feltétel bekövetkezéséig tart,
  - b) ha kizárólag költségelven bérbe adható lakásba történt a bérlőkijelölés,
  - c) ha a szerződést rendkívüli élethelyzetbe került személlyel, a 17. § szerint pályázati eljárás nélkül kötötték határozott időtartamra,
  - d) a Szobabérlők Házában levő lakás bérbeadása esetén.

## **6. A bérbevételre való jogosultság feltételeinek igazolása**

### **6. §**

- (1) A kérelmezőnek legkésőbb 15 napon belül igazolnia kell a bérleti jogviszony létesítéséhez előírt feltételek fennállását és a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságot, valamint a kérelmezőnek nyilatkoznia kell, hogy nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok. Amennyiben ezen 30 napnál nem régebbi igazolások és nyilatkozatok a szerződés megkötését megelőzően rendelkezésre állnak, úgy az Önkormányzat jogosult ezek ismeretében a szerződést előkészíteni.
- (2) A bérlő halála után a lakásban visszamaradt személyt – kivéve, ha a lakásban a kizárólagos bérlővé vált bérlőtárs is lakik – az Önkormányzat felhívja, hogy igazolja a bérleti jogviszony folytatására való jogosultságát vagy azt, hogy a bérbeadó a bérlő halála esetére az elhelyezésére kötelezettséget vállalt. A bérleti jogviszony folytatására



való jogosultságot az Önkormányzat külön is ellenőrizheti.

- (3) A bérleti jogviszony folytatására jogosult esetben, illetve lakáscseréhez történő hozzájárulás esetén a rendeletnek a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeit (4. § (1) bekezdés) nem kell vizsgálni, de meg kell állapítani, hogy a jogviszony folytatására jogosult megfelel-e a szociális bérlet létesítéséhez megkívánt feltételeknek és nem áll-e fenn más jellegű kizáró ok.
- (4) Az igazolások benyújtására vonatkozó határidőt a polgármester indokolt esetben legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja.

## **7. A bérleti jogviszony időtartama**

### **7. §**

- (1) Önkormányzati lakás – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – bérbe adható
  - a) a Szobabérlek Házában legfeljebb 1 évre,
  - b) kizárólag költségelven bérbe adható lakás esetén legfeljebb 2 évre, illetve
  - c) e rendeletben meghatározott egyéb esetekben legfeljebb 5 évre,
  - d) jelen rendeletben meghatározott esetekben valamely feltétel bekövetkezéséig, de legfeljebb 5 évre szóló lakásbérleti szerződés megkötésével azzal, hogy a határozott időre szóló lakásbérleti szerződéskötés a jelzett feltétel bekövetkezéséig ismételtethető.
- (2) Határozatlan időre kell bérbe adni
  - a) a cserelakást, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
  - b) ha a bérlet halála miatt határozatlan időtartama szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
  - c) jelen rendelet 46. §-ában foglalt cserelakást, ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal érintett lakást cserélnék,
  - d) azt a lakást, amely határozatlan időtartamú bérbeadásával az Önkormányzat jogszabály alapján, bírósági vagy hatósági határozat alapján meghatározott jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét teljesíteni köteles.

## **8. A bérletársi jogviszony**

### **8. §**

- (1) Házastársak közös kérelmére bérletársi szerződést kell kötni. A bérletársi szerződés – költségelví bérbeadás esetét kivéve – nem köthető meg a házastárssal, ha Budapest területén lakással rendelkezik.
- (2) Társbérleti szerződés e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati bérletásra nem köthető.

## 9. A bérbeadás jellege

### 9. §

- (1) A lakásbérbeadás jellege költségvűnek minősül, ha
  - a) a kijelölt bérlő a 12. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek, és a bérleti jogviszony meghosszabbítására kerül sor,
  - b) a bérlőkijelölés az ESZB által kizárólagosan költségelven bérbe adott lakásba történt,
  - c) a lakásbérbeadás pályázat nélkül bérlőkijelölési jog alapján elhelyezett szociálisan nem rászorult bérlő részére történt.
- (2) A lakásbérbeadás jellege szociálisnak minősül, ha
  - a) a kijelölt bérlő a 12. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján szociálisan rászoruló személynek minősül, kivéve, ha a bérbeadást a bérlő beköltözése előtt az ESZB által kizárólagosan költségelven bérbe adható lakásnak minősítette,
  - b) a lakás szükséglakás, vagy komfort nélküli lakás,
  - c) a lakásbérbeadás pályázat nélkül e rendelet 17. §-ában rendkívüli élethelyzetbe jutott személy részére történt.

## 10. A pályázat útján történő lakásbérbeadás

### 10.§

- (1) Üresen álló önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén nyílt pályázati felhívást kell közzétenni az Önkormányzat hivatalos lapjában, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kihelyezéssel oly módon, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázat benyújtására megjelölt határnap között rendelkezésre álló idő nem lehet kevesebb:
  - a) szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat esetén 30 napnál,
  - b) egyéb esetben 15 napnál.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
  - a) a lakás hasznosításának jogcímét, jellegét,
  - b) a lakás címét,
  - c) a lakás műszaki jellemzőit (alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségeinek felsorolását, komfortfokozatát, valamint ha szükséges helyreállítás, akkor az ezzel kapcsolatos adatokat)
  - d) a fajlagos- és az alaplakbér havi összegét, a külön szolgáltatások becsült díját,
  - e) a pályázaton való részvétel és a bérbeadás feltételeit,
  - f) a csatolandó dokumentumok körét,
  - g) a pályázat benyújtásának módját, pontos helyét és határidejét,
  - h) a kiíró megnevezését, a pályázat elbírálásának várható idejét, az eredmény közzétételének módját,

- i) a szerződéskötés határidejét, és az egyéb pályázati feltételeket.
- (3) A pályázatot írásban, e rendelet mellékletei szerinti formanyomtatványokon a pályázati kiírásban megjelölt helyen, határidőig, zárt borítékban kell benyújtani. A pályázatok lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.
  - (4) Érvénytelen a pályázat, ha
    - a) határidőn túl nyújtották be,
    - b) nem e rendelet szerinti formanyomtatványon nyújtották be,
    - c) a pályázó az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,
    - d) a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette az Önkormányzatot,
    - e) a kiírásban előírt dokumentumok nem kerültek csatolásra,
    - f) e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg.
  - (5) Nem nyújthat be pályázatot az a személy,
    - a) aki önkényes lakásfoglaló, vagy a korábbi rendelkezések alapján rosszhiszemű, jogcímnélküli lakáshasználó volt, vagy
    - b) akivel szemben a 4. § (1) bekezdése szerint kizáró ok áll fenn.
  - (6) Önkormányzati lakásban bérleti joggal rendelkező személy pályázat útján akkor jelölhető ki bérlőnek, ha korábbi önkormányzati lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés nélkül lemond.
  - (7) Házastársak pályázatukat csak együttesen nyújthatják be, kivéve, ha a házasság felbontása iránti kérelmüket az eljáró bíróság bizonyíthatóan érkeztette.
  - (8) A pályázat kiírója a 12-14. §-okban foglalt esetekben az ESZB, a 15. §-ban foglaltak esetében a Polgármester.

## 11. §

- (1) A pályázatok értékelését a kiíró végzi, a rendelkezésre álló adatok alapján azzal, hogy a Polgármester a pályázók körülményeinek szükség szerinti felmérésére és az általuk közölt adatok személyes ellenőrzésére a Hivatalban dolgozó megfelelő tapasztalattal rendelkező személyt, illetve személyeket kér fel.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott személyek által tett megállapításokat is figyelembe véve a kiíró jelöli ki a bérlőt.
- (3) A pályázatot elnyerő mellett a pályázat kiírója megállapítja a sorrendben következő pályázót, akivel bérleti szerződést lehet kötni, amennyiben az első helyezett visszalép.
- (4) Amennyiben a pályázó hibájából az 5. §-ban foglalt határidőn belül nem köthető szerződés, a soron következő pályázóval – 15 napos határidő kikötése mellett – köthető szerződés.

## 12. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő lakásbérletre az a személy jogosult, aki a (2) bekezdésben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, feltéve, hogy vele szemben nem áll fenn az (5) bekezdésben meghatározott kizáró ok, valamint Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén legalább 5 éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik. A jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatánál háztartásonként az együttköltöző személyeket kell figyelembe venni.
- (2) Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel
  - a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – e rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg,
    - aa) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) 250 %-át,
    - ab) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 200 %-át,
    - ac) ha az együttlakók mindegyike nyugdíjas akkor a nyugdíjminimum 350 %-át
  - b) az együttköltözők együttes vagyona nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének hetvenszeresét.
- (3) Egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén a Polgármester javaslata alapján az ESZB döntése szerint a kérelmező igényjogosultsága abban az esetben is megállapítható, ha jövedelme, illetve vagyona 20 %-kal, meghaladja a (2) bekezdésben szabályozott jövedelmi, vagyoni értékhatár mértékét.
- (4) Egyedi méltányosságra okot adó körülménynek minősül különösen, ha:
  - a) a kérelmező gyermekét egyedül neveli,
  - b) a kérelmező és családja az egészségügyi hatóság szakvéleménye alapján egészségre ártalmas lakásban lakik,
  - c) a kérelmező családjában vele együtt lakó tartósan beteg személyről gondoskodnak,
  - d) a kérelmező családjában három vagy több gyermeket nevel.
- (5) A szociális bérbevételre vonatkozóan kizáró ok, ha:
  - a) a (2) bekezdésben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek nem felel meg,
  - b) nem e rendelet szerinti formanyomtatványon nyújtotta be pályázatát,
  - c) az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,
  - d) valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette az Önkormányzatot, vagy
  - e) az e rendeletben előírt dokumentumokat nem csatolta.
- (6) A pályázatot írásban – e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon – a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, zárt borítékban kell benyújtani. A pályázathoz egyidejűleg csatolni kell a mellékletben felsorolt igazolásokat. A pályázathoz mellékelni kell e rendelet 2. és 3. melléklete szerinti jövedelem- és vagyonyilatkozatokat is. A pályázatokat lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.

- (7) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás legfeljebb 5 évre adható bérbe.

### 13. §

- (1) Az ESZB a Polgármester javaslatára megállapítja, melyek azok a lakások, amelyek a lakás egyedi jellemzői alapján kizárólag költségelvé lakbérfizetési kötelezettség előírása mellett adhatók bérbe.
- (2) Az (1) bekezdés szerint meghatározott, kizárólag költségelven bérbe adható lakásokat új bérlő részére kizárólag pályázati úton lehet bérbe adni.
- (3) Költségelven történő lakásbérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki
  - a) a csatolt jövedelem- és vagyonnyilatkozat alapján e rendelet 12. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint nem minősül szociálisan rászoruló személynek,
  - b) Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén legalább 2 éve lakóhellyel vagy legalább 3 éve tartózkodási hellyel, vagy az Önkormányzat üzemeltetésében működő intézménynél eltöltött legalább 2 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen szolgálatot teljesítő dolgozó,
  - c) a csatolt jövedelem- és vagyonnyilatkozat alapján társadalmilag rászorult személynek minősül, és
  - d) vállalja, hogy a mindenkor bérleti díj összegére a szerződés teljes időtartama alatt számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad.
- (4) A pályázatot írásban, e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, zárt borítékban kell benyújtani. A pályázathoz mellékelni kell e rendelet 2. és 3. melléklete szerinti jövedelem- és vagyonnyilatkozatokat is. A pályázatokat lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.
- (5) A költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok rangsorolásáról, a bérlő kijelöléséről, és a bérbeadás idejének meghatározásáról az ESZB dönt.
- (6) A pályázat elbírálása során előnyben részesülhet, aki
  - a) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos Budapest XVI kerület közigazgatási területén lakóhellyel, illetve tartózkodási hellyel, vagy
  - b) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervnél eltöltött közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy
  - c) az Önkormányzattól bérelt lakása bérleti jogviszonyát a bérbeadóval való közös megegyezéssel – a költségelvé lakbérfizetés előírása mellett bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg – megszünteti.
- (7) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás költségelven legfeljebb 2 évre adható bérbe.

## 11. Lakásbérbeadás a Szobabérlők Házában

### 14. §

- (1) A Szobabérlők Házában lévő nem közszolgálati lakóegységeket az Önkormányzat e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja olyan személyek részére, akik a végleges lakáshoz jutásukat önerőn túl, elő-takarékosság vállalásával kívánják megoldani.
- (2) A Szobabérlők Házában lévő lakás – a 15. §-ban foglalt lakások kivételével – bérletére az a személy nyújthat be pályázatot, aki Budapest Főváros XVI. kerületében legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik, valamint vállalja, hogy a mindenkori bérleti díj és szolgáltatási díj összegére számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad. A lakóegységek bérlőit az ESZB pályázati eljárás keretében jelöli ki.
- (3) A kiírt pályázat elbírálása során előnyt élvez az a pályázó, aki:
  - a) kötelező mértékű elő-takarékosságnál nagyobb összegű elő-takarékosságot vállal;
  - b) a pályázat benyújtásakor legalább egy éve rendelkezik pénzintézeti hitelfelvételre is jogosító elő-takarékossági szerződéssel;
  - c) hitelt érdemlő módon valószínűsíti, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor beköltözhető ingatlannal fog rendelkezni. Hitelt érdemlő igazolásnak tekintendő a jogerős építési engedély, ingatlan vásárlásáról szóló előszerződés, nagyobb összegű lekötött készpénz-megtakarítást igazoló számlakivonat, vagy
  - d) befogadó nyilatkozattal igazolja – amennyiben a szerződés lejártakor beköltözhető ingatlannal nem rendelkezik –, hogy a nyilatkozat kiállítója ingatlanába befogadja.
- (4) A pályázatot írásban, e rendelet 5. melléklete szerinti formanyomtatványon, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, zárt borítékban kell benyújtani. A pályázathoz mellékelni kell e rendelet 2. és 3. melléklete szerinti jövedelem- és vagyonynyilatkozatokat is.
- (5) A benyújtott pályázatok rangsorolásáról, a bérlő kijelöléséről, és a bérbeadás idejének meghatározásáról az ESZB dönt.
- (6) A Szobabérlők Házában a bérleti szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő legalább havi 20.000 forint befizetését előíró lakás elő-takarékossági szerződést kötött.

### 15. §

- (1) A Szobabérlők Házában található fsz. 11., I. em. 26., I. em. 27., II. em. 38., II. em. 48. szám alatti szolgálati lakóegységeket a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál közszolgálati jogviszonnyal (a továbbiakban: köztisztviselő), valamint a XVI. kerületben közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkező személy (a továbbiakban: közalkalmazott), veheti bérbe. Fenti ingatlanok közül a II. emelet 38. szám alatti lakást az Önkormányzat által működtetett iskolák vendégtanárának elhelyezéséhez biztosítja, pályázati eljárás lefolytatása nélkül, kijelölés alapján.

- (2) Ezen szolgálati lakóegységekre azon köztisztviselő, közalkalmazott pályázhat, aki olyan élethelyzetbe került, hogy lakhatása Budapest területén és Budapest XVI. kerületével határos településeken nem megoldott.
- (3) A pályázatot a Polgármester írja ki.
- (4) A pályázat benyújtásához a közvetlen munkahelyi vezető javaslata szükséges. A pályázat során előnyt élvez az a köztisztviselő, illetve közalkalmazott, akinek támogatása munkáltatójának szakmai érdeke.
- (5) Ezen közszolgálati lakóegységek bérlőit a Polgármester jelöli ki a pályázó munkaviszonyának fennállásáig, de maximum 5 évre. A bérleti jogviszony a munkaviszony megszűnésének napján, elhelyezési kötelezettség nélkül, megszűnik.
- (6) A bérlő – a II. em. 38. szám alatti lakásban történő elhelyezés esetét kivéve – bérleti jogviszony ideje alatt köteles nettó alapbérének 20%-át – de legfeljebb havi 20.000 forintot – lakás elő-takarékossági szerződés alapján havi rendszerességgel fizetni.

## **12. Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás**

### **16. §**

Üresen álló önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásának jogcímei:

- a) az ESZB egyedi elbírálása alapján, rendkívüli élethelyzetre tekintettel történő lakásbérbeadás szociális alapon;
- b) bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás;
- c) bérbeadás lakásgazdálkodási feladat alapján;
- d) törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség teljesítése;
- e) bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján.

### **17. §**

- (1) A Polgármester egyetértésével az ESZB azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból egyedi elbírálása alapján – pályáztatás nélkül – soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt, aki rendkívüli szociális krízishelyzetbe került. Rendkívüli élethelyzetben levőkkel létesített szociális bérlet esetén a kizárási okok vizsgálata nem szükséges.
- (2) Az (1) bekezdés meghatározott esetben csak szociális jelleggel adható bérbe a lakás.
- (3) A bérlőkijelölés csak cím szerint pontosan megjelölt lakásra történhet.
- (4) Az ESZB egyedi elbírálása alapján kijelölt bérlő részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy a bérlet a krízishelyzet fennállásáig meghosszabbítható úgy, hogy a bérleti szerződés meghosszabbításakor a bérleti díj és egyéb feltételek megállapítására a 22. §-ban foglaltak az irányadóak.

## 18. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jog a Képviselő-testület döntése alapján biztosítható, amelyet megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodást a Polgármester köti meg.
- (2) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőkijelölési jog határozott vagy határozatlan időre, illetőleg milyen feltétel(ek) bekövetkezéséig szól.
- (3) A bérlőkijelölési jogért ellenértéket lehet kikötni.
- (4) A bérlőkijelölési jog alapján a bérlő kijelölésére jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a leendő bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadás külön feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (5) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a (4) bekezdés szerinti határidőt nem tartja be, illetőleg a közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy köteles a bérleti szerződés megkötéséig esedékes lakbért és közüzemi költséget megtéríteni.
- (6) Amennyiben a bérbeadás valamely feltétel bekövetkezéséig tart, a bérlőkijelölési jog jogosultja köteles a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérleti szerződésben foglaltaknak érvényt szerezni.

## 19. §

Lakásgazdálkodási feladat keretében történő bérbeadás során az ESZB döntése alapján az Önkormányzat a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező önkormányzati lakás bérlője részére

- a) kérelemre, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást adhat bérbe függetlenül attól, hogy egyidejűleg sor került-e pénzbeli térítésre jelen rendelet szabályainak alkalmazásával, vagy
- b) az Lt. 26. § (7) bekezdése alapján történő, a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptió keretein belül, vagy eseti döntése alapján, önkormányzati érdekből történő bérbeadói felmondás esetén az Lt. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe.

## 20. §

- (1) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, aki – 1993. december 31. napját követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha a bérbeadó lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt.
- (2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a részére felajánlott másik lakásba a lakásban vele együtt lakók állandó jellegű befogadását.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy, az általuk lakott lakás alapterületét meg nem haladó alapterületű másik lakást lehet bérbe adni, illetve ilyenkor a jogosultak kérelmére az általuk lakott lakás részükre legfeljebb 5



évre bérbe adható.

- (4) Az (1) bekezdésben említett rendelkezésen alapuló kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.
- (5) A pénzbeli térítést a 43. §-ban foglaltak szerint kell megállapítani.

## 21. §

- (1) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban meghatározott bérbeadási kötelezettség esetén a bérlőnek, ha a jogszabály vagy a kötelezést előíró határozat eltérően nem rendelkezik, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> nagyságú lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni.
- (2) A törvényben előírt bérbeadási kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel is meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, e rendelet alapján részére felajánlott lakás megváltása esetén fizethető lenne. A pénzbeli térítés számításánál az egyébként bérbe adandó lakás területét, szobaszámát és komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az Önkormányzat tulajdonában lévő, jó adottságú, azonos komfortfokozatú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.
- (3) A törvényben előírt bérbeadási kötelezettségét az Önkormányzat úgy is teljesítheti, hogy a jogcím nélküli használonak az általa lakott lakást adja bérbe.

## 13. Lakásbérleti jog folytatása

### 22. §

- (1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
  - a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
  - b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette.
- (2) Az, akit törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott személyek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, a szülője.
- (4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – bérlőtársként folytathatják.

- (5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.
- (6) A lakásbérleti jog folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 60 napon belül kell benyújtani a bérbeadóhoz.
- (7) Amennyiben a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatásának feltételeit megállapítja, a lakásbérleti jog jogosultjával lakásbérleti szerződést köt, és megállapítja a lakbér-rendeletben meghatározott megfelelő lakbért. A bérleti szerződés feltételei azonosak az elhunyt bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, kivéve amennyiben jelen rendelet vagy magasabb szintű jogszabály alapján a fennállt bérleti szerződésben eltérő feltételeket kell meghatároznia.
- (8) A lakásbérleti jog folytatásának elismeréséről a Polgármester dönt.

#### **14. Lakásbérleti jog meghosszabbítása**

##### **23. §**

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony a Polgármester döntése alapján meghosszabbítható, és a lakás ismételten szociális helyzet alapján adható bérbe – feltéve, hogy a bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik –, ha
  - a) a bérlő e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, vagy
  - b) a lakás – e rendelet szabályai alapján – csak szociális helyzet alapján adható bérbe.
- (2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony meghosszabbítható, de a továbbiakban csak költségelven történhet a bérbeadás, ha a bérlő e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek már nem felel meg, feltéve, hogy lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

##### **24. §**

- (1) Költségelven történő határozott időre szóló bérleti jogviszony a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján meghosszabbítható, és a lakás ismételten költségelven adható bérbe – feltéve, hogy a bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, valamint számlavezető bankjánál a bérleti díj összegére az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad –, ha
  - a) a bérlő igazolja, hogy e rendelet 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel fennáll, vagy
  - b) a lakás – e rendelet szabályai alapján – csak költségelven adható bérbe
- (2) A költségelven bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján meghosszabbítható, de a lakás szociális

helyzet alapján adható bérbe, ha bérlő e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, feltéve, hogy lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, kivéve, ha a lakás az ESZB döntése értelmében kizárólagosan költségelven adható bérbe.

## 25. §

- (1) A Szobabérlők Házában bérbe adott lakás bérleti jogviszonya a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján legfeljebb 4 alkalommal további 1 évre meghosszabbítható, feltéve, hogy a bérlő az Önkormányzat javára a bérleti díj összegére azonnali beszedési megbízást adott, kivéve ha a bérlő e rendeletben foglalt szabályokat, vagy a bérleti szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti, különösen, ha:
  - a) a bérlőnek 1 évre visszamenőleg legalább 3 havi lakbér tartozása van;
  - b) a bérlő az elő-takarékosságot havi rendszerességgel nem fizeti,
  - c) a bérlő és a vele együtt lakók a bérleményt felszólítás ellenére nem rendeltetésszerűen használják,
  - d) a bérlő vagy a vele együttlakók az épület házirendjét és a társadalmi együttélés szabályait bizonyíthatóan legalább 2 alkalommal megsértették.
- (2) A Polgármester az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek a bérlő önhibáján kívüli okból való nem teljesítése esetén egy alkalommal méltányosságot gyakorolhat a bérleti szerződés meghosszabbítására, amennyiben a bérlőnek tartozása vagy elmaradása a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban nincs, vagy erre részletfizetési megállapodást kötött.
- (3) Az ESZB az (1) bekezdésben foglaltakon túl további 1 év hosszabbítást engedélyezhet, amennyiben a kérelmező hitelt érdemlően igazolja, hogy az 1 éves időtartam alatt beköltözhető ingatlannal fog rendelkezni. Hitelt érdemlő igazolásnak tekintendő a jogerős építési engedély, ingatlan adásvételét igazoló előszerződés.

## 15. Bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása

## 26. §

- (1) A bérbeadó részéről díjtartozás miatt indított felmondások esetében a jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére, – amennyiben a bérlő rendkívüli méltánylást érdemlő körülményei azt indokoltá teszik –, egy alkalommal a Polgármester a jogcím nélküli lakáshasználónak legfeljebb 1 év időtartamra a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzettől függően az általa lakott lakást ismételten bérbe adhatja, ha a jogcím nélküli lakáshasználó a felmondási okot megszüntette, illetve a tartozás átütetmezését vállalja, és erre vonatkozóan a bérbeadóval megállapodást kötött és a felmondás közlésétől számítva 12 hónap nem telt el.
- (2) Az (1) bekezdés szerint megkötött új bérleti szerződés kizárólag akkor köthető meg, ha a tartozás átütetmezéséről szóló megállapodást a jogcím nélküli lakáshasználó aláírja.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerint megkötött 1 év időtartamra kötött szerződés

lejártakor, – amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható bármely ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, illetve a bérlő minden, a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tett –, úgy a bérleti szerződés e rendelet feltételei szerint a Polgármester döntése alapján megköthető, amennyiben:

- a) a korábbi bérleti szerződés határozott időtartamú volt, további 2 évre,
  - b) a korábbi bérleti szerződés határozatlan időtartamú volt, további 5 évre.
- (4) A (3) bekezdés szerinti bérleti szerződés megkötése előtt az új bérleti szerződés megkötésének kizáró okait vizsgálni kell.

## 27. §

A megüresedett társbérleti lakrészt – kérelmére – a lakásban visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni.

## II. FEJEZET A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

### 16. A lakás átadása

## 28. §

- (1) A lakást a bérbeadó rendeltetésszerű állapotban, a lakás komfortfokozatának megfelelő, működőképes lakásberendezésekkel együtt a bérlő részére a bérleti szerződésben megjelölt időpontban adja át. A lakás átadásakor leltárt és jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.
- (2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.
- (3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha az egyes lakásberendezések beszerzését illetve a lakás felújítását a bérlő pályázatában saját költségén vállalta.

## 29. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, továbbá a lakásból történő 2 hónapot meghaladó – folyamatos – távollétét, és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenteni.
- (2) Ha a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására ezt – a hiánypótló levél kézhezvételét követő 30 napon belül – írásban teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.

**17. Karbantartási-, felújítási-, pótlási- és csere kötelezettség****30. §**

- (1) 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,
  - d) az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítési, felújítási programja keretében támogatott épületekben a bérlakásra jutó költségek viseléséről,
  - e) társasházban vagy lakásszövetkezeti házban található lakásra eső felújítási alap viseléséről.
- (2) Határozatlan időtartamú bérleti szerződés, illetve szociális alapú lakbér esetén a bérlő köteles gondoskodni:
  - a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
  - b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földében lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
  - c) az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
  - d) a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
  - e) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről,
  - f) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről.
- (3) Határozott időtartamú költségelvű lakbér fizetése mellett kötött bérleti szerződés esetén a bérlő a (2) bekezdés a)-c) és e) pontjaiban felsorolt munkálatok közül kizárólag a karbantartásra illetőleg a javítás saját költségén történő elvégzésre köteles.
- (4) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg.
- (5) A megállapodás tartalmát az Lt. szabályainak figyelembevételével a bérbeadó állapítja meg.

## **18. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

### **31. §**

- (1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költségei a bérlőt terhelik.
- (2) A lakást átalakító, korszerűsítő bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért felelősséget vállalni.
- (3) Az átalakítást, korszerűsítést saját költségére elvégző bérlő kiadásai megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után – az erre vonatkozó megállapodás hiányában – nem tarthat igényt.

## **19. A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése**

### **32. §**

- (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlő lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente egyszer, munkanapokon, 8-20 óra közötti időben ellenőrzi.
- (2) A bérlő a lakásba történő bejutatást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

## **20. A lakás visszaadása**

### **33. §**

- (1) A lakásbérlet megszűnése esetén a volt bérlő a lakást a jogviszony megszűnésétől számított legkésőbb 30 napon belül kiürítve, beköltözhető, tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni.
- (2) A beköltözhető állapot legalább a falak átadáskori felületképzésének megfelelő (meszelt, festett, tapétázott) állapotát, a nyílászárók folyamatosan mázolt, a padozat tiszta, a berendezések üzemképes állapotát jelenti.
- (3) A lakás visszaadásakor a bérbeadónak leltárt és jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, az eseteleges hiányosságokat.
- (4) Ha a volt bérlő a hibák, hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről az átadás pillanatáig nem gondoskodik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó jogosult – amennyiben létezik – a bérlő által befizetett kaucióból kielégítést keresni, amennyiben pedig a kaució elegendő fedezetet nem ad a rendeltetésszerű állapot helyreállítására, úgy azt a bérbeadó elvégzi, és az esetlegesen rendelkezésre álló kaución felüli, ennek hiányában a helyreállítás teljes összegét a bérlő

fizeti meg a bérbeadó ilyen irányú felhívására.

- (5) A volt bérlő mindaddig, amíg a lakást az (1) bekezdésben meghatározott módon a bérbeadónak át nem adja, köteles e rendelet 41. §-ában meghatározott összegű lakáshasználati díjat, továbbá a lakással kapcsolatos egyéb költségeket megfizetni.

## **21. A lakásba történő befogadás szabályai**

### **34. §**

- (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét. A befogadást a bérlő a bérbeadónak köteles bejelenteni.
- (2) A bérlő – bérlőtárs esetén közös – írásos kérelemre a lakásba élettársát, testvérét, nem befogadott gyermekétől született unokáját, valamint gyermeke házastársát kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be, amennyiben a befogadott személy Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkezik.
- (3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, illetve a (2) bekezdésben foglaltakat megszegi, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (4) A befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személlyel köteles a lakásból elköltözni.
- (5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére – az Lt. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

## **22. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei**

### **35. §**

- (1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony folytatására kötött tartási szerződéshez az ESZB akkor járul hozzá írásban, ha
  - a) az eltartó nagykorú magyar állampolgár, jövedelme legalább a nyugdíjminimum 200 %-át meghaladja, és Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkezik, és
  - b) az eltartott jövedelmi és vagyoni helyzete, egészségi állapota a tartást indokolja, és az eltartásáról a lakásban vele jogszerűen együttlakó más személy nem gondoskodik.
- (2) A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.
- (3) Amennyiben a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői

okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.

- (4) Tartási szerződés alapján bérleti jogviszony csak bérbeadói hozzájárulás esetén folytatható.
- (5) A tartási szerződés felbontása esetén a befogadáshoz adott polgármesteri hozzájárulást vissza kell vonni.

## **23. Az albérlet**

### **36. §**

- (1) Önkormányzati tulajdonú bérlakás albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (2) Amennyiben a bérbeadó az albérletbe adásról tudomást szerez, a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal írásban felmondja.

## **24. A lakbér**

### **37. §**

- (1) A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért, figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére az alábbi lakbértékeknek megfelelő fizetési kötelezettség terheli:
  - a) szociális,
  - b) költségelvű vagy
  - c) lakás-előtakarékosság vállalása mellett a Szobabérlők Házában fizetett lakbér.
- (2) A szociális alaplakbért a lakás alapterülete és a lakás komfortfokozata figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfortfokozat mértékére, ha a lakást a bérlő saját költségén az Önkormányzat hozzájárulásával komfortosította. Ez a kedvezmény nem illeti meg a bérlőt, ha a lakást az Önkormányzat hozzájárulása nélkül komfortosította vagy cserével költözött korábbi bérlő által bérbeszámítás nélkül komfortosított lakásba.
- (4) A Polgármester minden év – első alkalommal 2013. évben – december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a határozatlan idejű szociális jellegű bérleti szerződések tekintetében a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérték szerinti fizetési kötelezettséget e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve, ha a lakás szükséglakás vagy komfort nélküli lakás, vagy a 17. §-ban meghatározott esetet.
- (5) A bérlő a felülvizsgálat elvégzése érdekében – felhívásra – köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó – e rendelet 2. és 3. mellékletei szerinti formanyomtatványon – adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (továbbiakban: igazolási kötelezettség), kivéve, ha a hivatalnál 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és



vagyonynyilatkozata rendelkezésre áll.

- (6) Amennyiben a bérelő az (5) bekezdésben meghatározott igazolási kötelezettségét
- a) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértékét – a felülvizsgálat alapján – szociálisnak vagy költségelvűnek kell minősíteni a tárgyévet követő év január 1. napjától,
  - b) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig nem teljesíti, akkor a tárgyévet követő év január 1. napjától a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértékét költségelvűnek kell minősíteni,
  - c) határidőn túl, azaz tárgyév november 30. napját követően teljesíti, és e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértékét az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell szociálisnak minősíteni.

### 38. §

- (1) A lakberek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig, elsőként 2013. december 31-éig – felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.
- (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:
 

a) Összkomfortos lakás:	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
b) Komfortos lakás:	155 Ft/m <sup>2</sup> /hó
c) Félkomfortos lakás:	100 Ft/m <sup>2</sup> /hó
d) Komfort nélküli lakás:	72 Ft/m <sup>2</sup> /hó
e) Szükséglakás:	54 Ft/m <sup>2</sup> /hó
- (3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának háromszorosa, függetlenül a lakás komfortfokozatától.
- (4) A Szobabérzők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

## 25. A külön szolgáltatások díja

### 39. §

- (1) A bérelő a lakbéren felül a bérbeadó által nyújtott alábbi külön szolgáltatásokért köteles díjat fizetni:
  - a) felvonó használat,
  - b) központi fűtés, központi hűtés,
  - c) melegvíz-szolgáltatás,

- d) szemétszállítás, szeméttártalmatlanítás, illetve az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek (konténerdíj, szeméttároló edény díja, stb.),
- e) kéményseprési díj,
- f) közös helyiségek, kert takarítása, rendben tartása, közös képviselési díj,
- g) közös víz, áram és egyéb közös közüzemi fogyasztás (kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások esetében lakásszám szerint, társasházi épületben lévő lakás esetében a társasház közgyűlése által meghatározott módon),
- h) víz- és csatornadíj a kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében:
  - ha) ahol minden lakás almérővel rendelkezik, az almérőkkel mért fogyasztás, valamint a fővízóra és az almérők közötti különbség a lakások alapterületének arányában; kivéve, ha a bérlok ennek megfizetését, az Önkormányzattal kötött megállapodásban ettől eltérően vállalják,
  - hb) ahol egyetlen lakás sem rendelkezik almérővel, ott a főmérőn mért fogyasztás 50 %-át a lakók létszáma, 50 %-át a lakások komfortfokozati szorzószáma alapján kell a lakások között felosztani, mely az alábbiak szerint alakul:
 

hba)	összkomfortos	2,2
hbb)	komfortos	2
hbc)	félkomfortos	1,4
hbd)	komfortnélküli	1,
  - hc) abban az esetben, ha a lakás almérőjén fogyasztás nem mutatkozik az Önkormányzat a bérlo részére visszamenőleg az egyúttlakók számának figyelembevételével havonta, személyenként 1,5 köbméter vízfogyasztást számláz egészen addig, míg a bérlo nem igazolja, hogy vízórája működőképes és az azon mért fogyasztást a Vízművek felé lejelentette. Kivételt képez ez alól azon eset, amikor a bérlo a 29. § (1) bekezdés alapján a bérbeadó felé 2 hónapot meghaladó távollétét bejelentette és a lakást nem használja;
- i) víz- és csatornadíj a nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében:
  - ia) társasházi lakások esetében, ahol a lakás almérővel rendelkezik, az almérőn mért fogyasztás, valamint almérő és főmérő óra közötti különbség felosztása a társasház Közgyűlése által meghatározott módon,
  - ib) társasházi lakások esetében, ahol a lakás almérőjén fogyasztás nem mutatkozik és a társasházi Közgyűlése által megállapított módon az önkormányzat vízdíjat fizetni köteles, úgy azt a bérlo köteles az önkormányzat részére megtéríteni;
- j) a csatornázatlan lakások esetében a szennyvíz elszállításával (derítők szippantása, WC-k kimerése), illetve az ezzel összefüggésben felmerülő költségek szerint.

(2) A (1) bekezdésben meghatározott szolgáltatások fogyasztásának díját a bérbeadó, illetve

a társasháznál a közös képviselő vagy az intéző bizottság, a szolgáltató közüzemi cégek, illetve vállalkozók mindenkorai tarifája szerint tovább számlázza a bérlőknek.

## **26. Kaució**

### **40. §**

- (1) A kizárólag költségelven, valamint a Szobabérlők Házában történő lakásbérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére kauciót kell szolgáltatnia. A kaució a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás csökkentésére, illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételére használható fel, amennyiben kötelezettségeit a bérlő nem teljesíti vagy azt a bérbeadó nem fogadja el. A kaució felhasználása esetén az Önkormányzat a bérlő felé elszámolásra köteles.
- (2) A Polgármester jogosult a bérlő részére legfeljebb 1 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.
- (3) A kaució mértéke 20.000 Ft/m<sup>2</sup>.
- (4) A kauciót a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezel.
- (5) A kaució összege abban az esetben kerül visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő a bérleményt a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és az Önkormányzat felé tartozása nincs.
- (6) Abban az esetben, ha a kaució összege nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni.

## **27. A lakáshasználati díj**

### **41. §**

- (1) A lakást jogcím nélkül használó használati díjat köteles fizetni.
- (2) A lakásra megállapítható használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével:
  - a) 1 éven belül a használati díj a bérleti díj kétszerese;
  - b) 1 év után a használati díj a bérleti díj ötszöröse.

### **III. FEJEZET**

#### **A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE**

#### **28. Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése**

##### **42. §**

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti cserelakás és pénzbeli térítés igénylése mellett, amennyiben a szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az 5 évet meghaladja.
- (2) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha az eredeti lakás lakbérének összege magasabb a cserelakás lakbérénél. A bérlőt ilyenkor a két lakás éves lakbérének díjkülönbözete illeti meg. A fizetendő térítési díj alapjául szolgáló éves lakbérnek az összegét a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének időpontjában érvényes szociális lakbérnek a figyelembevételével kell megállapítani.
- (3) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének további feltétele, hogy a bérlő
  - a) vállalja eredeti lakásának e rendelet 33. §-ában meghatározottak szerinti visszaadását, és
  - b) az eredeti lakására lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott célra rendelkezésre álló keret erejéig az ESZB dönt a cserelakás felajánlásáról és a pénzbeli térítés megállapításáról.

##### **43. §**

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti oly módon is, hogy cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítést igényel, amennyiben a szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az 5 évet meghaladja.
- (2) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti megszüntetésének feltétele, hogy a bérlő
  - a) vállalja lakásának e rendelet 33. §-ában meghatározottak szerint történő visszaadását, és
  - b) a lakására lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő részére az általa lakott lakás aktuális forgalmi értékének legfeljebb 40%-a fizethető ki pénzbeli térítésként.
- (4) A pénzbeli térítés megállapításáról az ESZB dönt.

## **29. A lakásbérlet felmondással történő megszüntetése**

### **44. §**

- (1) Ha a Képviselő-testület döntése alapján önkormányzati érdekből átalakításra, korszerűsítésre, lebontásra kijelölt önkormányzati lakás bérelőjének lakásbérleti jogviszonya felmondással megszüntetésre kerül, a polgármester javaslatára az ESZB egyidejűleg
  - a) a bérelő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel, vagy
  - b) a bérelővel történt megállapodás esetén a bérelő részére – cserelakás felajánlása helyett – pénzbeli térítés megfizetéséről dönt.
- (2) Pénzbeli térítés fizetése esetén a bérelő a 43. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti térítésre jogosult.

## **30. A lakásbérlet egyéb módon való megszűnése**

### **45. §**

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérelő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles
  - a) a lakást 30 napon belül kiürítve visszaadni, továbbá
  - b) a lakás visszaadásáig a 41. §-ban meghatározott lakáshasználati díjat megfizetni.
- (2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban vagy más alkalmas helyiségben helyezi el, és gondoskodik annak őrzéséről, legfeljebb 60 napig.

### **46. §**

- (1) Önkormányzati bérlakás bérleti joga az ESZB hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el, írásba foglalt csereszerződés alapján.
- (2) A cseréhez való hozzájárulás megadása vagy megtagadása során az Lt. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (3) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződéshez a Polgármester csak akkor járulhat hozzá, ha a cserélő feleknek lakbér- és közüzemi díjtartozása nincs.
- (4) 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.

- (5) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (4) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely megváltozása vagy lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és az (5) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (7) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (6) bekezdésben megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.
- (8) A hozzájárulást a (6)-(7) bekezdésben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (9) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e rendelet rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél terheesebben, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

### 3. RÉSZ Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

#### 47. §

E rendelet alkalmazásában:

**Társadalmilag rászorult személy:** aki pályázat benyújtásának időpontjában legalább egy év folyamatos munkaviszonyból származó jövedelemmel rendelkezik, azonban az együtt költözők együttes jövedelme és vagyona nem teszi lehetővé lakás piaci alapon történő bérbevételét, valamint a társadalmilag rászorult személy és házastársa (élettársa), illetve a vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozója egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a kétszeresét.

#### 48. §

- (1) E rendelet 2013. január 1-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépését követően létrejött lakásbérleti szerződések esetén e rendeletben meghatározottak szerint kell a lakbérfizetési kötelezettségnek eleget tenni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest Főváros XVI. kerületi

Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 42/2004. (XI. 18.) rendelete, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 14/2006. (V. 31.) rendelete, az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelete valamint a Szobabérlet Házáról szóló 40/2004. (XI. 18.) rendelete.

*Kovács Péter*  
*polgármester*

*Ancsin László*  
*jegyző*

**PÁLYÁZAT**

A Bp. XVI. .... sz. alatti önkormányzati bérlakás  
bérleti jogviszonyára

**(Kérjük jól olvashatóan kitölteni!)**

**A pályázó****A pályázó házastársa (élettársa)**

1./ Neve:.....

1./ Neve:.....

2./ Születési ideje:.....

2./ Születési ideje:.....

3./ Állampolgársága:.....

3./ Állampolgársága:.....

4./ Családi állapota:.....

4./ Családi állapota:.....

5./ Bejelentett állandó  
lakcíme:.....

5./ Bejelentett állandó  
lakcíme:.....

.....

.....

Mióta lakik ott:.....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

6./ Bejelentett tartózkodási helye:

6./ Bejelentett tartózkodási helye:

.....

.....

.....

.....

Mióta lakik ott: .....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora 7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora:

.....

.....



8./ Foglalkozása:.....

8./ Foglalkozása:.....

9./ Munkahelye:.....

9./ Munkahelye:.....

Havi nettó átlagjövedelme:

Havi nettó átlagjövedelme:

.....

.....

10./ A pályázóval együtt költözők megnevezése, rokonsági foka:

.....

11./ Jelenlegi lakáskörülményei:

(a megfelelő rész aláhúzendó)

- a) albérlő (az albérlet: összkomfort, komfort, komfortnélküli melléképület)
- b) családtag (szülők lakása, használt lakrész nagysága, jellemzői)

.....

.....

.....

- c) szükséglakás
- d) bérelt lakás

A lakás állapota:

- megfelelő
- felújításra szoruló
- romos, vizes stb.....

12. A pályázóval egy lakásban lakó tartósan beteg (szülő, gyermek, stb.) megnevezése

.....

.....

.....

(orvosi igazolás csatolandó)13. A pályázó állami gondozott (volt)

- a) igen
- b) nem

#### 14. Egyéb indok:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### A pályázó nyilatkozatai:

1. A pályázatban előírt bérleti díj fizetését vállalom.
2. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom, azoknak megfelelek.
3. Tudomásul veszem, hogy a bérletre vonatkozó bérleti szerződés megszűnésekor, ha a szociális/ költségelví bérlet feltételeinek nem felelek meg, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a velem együtt lakó személyekkel elhagyom, és azt rendeltetésszerűen a bérbeadónak átadom.
4. Kijelentem, hogy az általam közölt adatok valóságnak megfelelnek.
5. Kijelentem, hogy az önkormányzatai bérlet bérleti jogával nem rendelkezek.
6. Egyéb nyilatkozatok:

Budapest, 200.....

.....

név

.....

név

## 2. számú melléklet

## JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A jövedelem típusa	Az igénylő	Az igénylővel együttköltöző, vagy a bérelővel közös háztartásban élő		Összesen
		házas társ (élettárs)	egyéb személy	
	nettó jövedelme (Ft/hó)			
Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem				
Társas vagy egyéni vállalkozásból, östermelői, illetve szellemi és önálló tevékenységből származó jövedelem				
Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem				
Táppénz és gyermekgondozási támogatások (terhességi gyermekágyi segély, GYED, GYES, GYVT, családi pótlék, gyermektartásdíj)				
Nyugdíj és egyéb nyugdíjszerű ellátások (öregségi, rokkantsági, baleseti rokkantsági, özvegyi, szülői nyugdíj; árvaellátás, baleseti hozzátartozói nyugellátások; rendszeres szociális járadék, átmeneti járadék, bányász dolgozók egészségkárosodási járadéka, rokkantsági járadék, politikai rehabilitációs ellátások, házastársi pótlék, házastárs után járó jövedelempótlék)				
Önkormányzat és munkaügyi szervek által folyósított ellátások (időskorúak járadéka, rendszeres szociális segély, ápolási díj, adósságcsökkentési támogatás, munkanélküli járadék, állaskeresési járadék, állaskeresési segély, képzési támogatásként folyósított keresetpótló juttatás)				
Egyéb jövedelem (pl. ösztöndíj, szakképzéssel összefüggő pénzbeli juttatások, nevelőszülői díj, szociális gondozási díj, végkielégítés, életjáradékból, föld és egyéb ingatlan bérbeadásából származó jövedelem stb.)				
Jövedelem összesen:				
Az összes jövedelmet csökkentő tényezők (gyermektartásdíj, egyéb rokонтartás címén fizetett tartásdíj)				
ÖSSZES NETTÓ JÖVEDELEM				
EGY FŐRE JUTÓ JÖVEDELEM				

*A jövedelemről 1 évre visszamenőleg – a jövedelem típusának megfelelő – igazolást vagy annak másolatát a kérelemhez mellékelni szükséges.*

**Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához és kezeléséhez.**

Budapest, 20 . . . . . hó . . . . . nap

\_\_\_\_\_  
az igénylő és a vele együttműködő,  
vagy a bérlettel közös háztartásban élő  
nagykorú személyek a l á í r á s a

## VAGYONNYILATKOZAT

I. Ingatlanok

Megnevezés	1.	2.	3.
Ingatlan tulajdon fajtája*			
Címe			
Alapterülete (m <sup>2</sup> )			
Tulajdoni hányada			
Szerzési ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Haszonélvezeti vagy özvegyi joggal terhelt	igen      nem	igen      nem	igen      nem

\*Ingatlan tulajdon fajtái: lakástulajdon, lakótelek-tulajdon, üdülőtulajdon, üdülőtelek-tulajdon, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.) termőföldtulajdon, vagy az ingatlan tulajdonfajták használata.

II. Járművek

Megnevezés	1.	2.	3.
Fajtája			
Típusa			
Rendszáma			
Évjárata (év)			
Szerzés ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Hitellel vásárolt	igen      nem	igen      nem	igen      nem
Lizingelt	igen      nem	igen      nem	igen      nem

Vagyonhasznosítással kapcsolatos megjegyzések:

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

**Hozzájárulok, hogy a nyilatkozatban szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az ingatlan, illetve a gépjármű nyilvántartásból adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje.**

Budapest, 20 . . . . . hó . . . . . nap

az igénylő és a vele együttműködő, vagy a bérlelővel közös háztartásban élő nagykorú személyek aláírása

## 4. számú melléklet

## PÁLYÁZAT

A 1165 Budapest, Újszász u. 88. sz. alatti „Szobabérlők Háza” 21 m<sup>2</sup>-es lakóegységére  
(Kérjük jól olvashatóan kitölteni!)

**A pályázó****A pályázó házastársa (élettársa)**

1./ Neve: .....

1./ Neve: .....

2./ Születési ideje: .....

2./ Születési ideje: .....

3./ Állampolgársága: .....

3./ Állampolgársága: .....

4./ Családi állapota: .....

4./ Családi állapota: .....

5./ Állandó lakcíme : .....

5./ Állandó lakcíme : .....

.....

.....

telefonszáma: .....

telefonszáma: .....

Mióta lakik ott: .....

Mióta lakik ott: .....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

6./ Tartózkodási helye: .....

6./ Tartózkodási helye: .....

.....

.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma: .....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma: .....

Gyermekeinek életkora: .....

Gyermekeinek életkora: .....

8./ Foglalkozása: .....

8./ Foglalkozása: .....

9./ Munkahelye: .....

9./ Munkahelye: .....

10./ Havi nettó jövedelme: .....

10./ Havi nettó jövedelme: .....

**Amennyiben a kérelmező rendelkezik lakáscélú megtakarítással, illetve a későbbi lakhatását igazoló okmánnal (pl.: adás-vételi szerződés, építési engedély, stb.) csatolni kell.**

A pályázó kivel kíván beköltözni (név, rokonsági fok): .....

.....

**Nyilatkozat:** Alulírott pályázó tudomásul veszem, hogy a lakóegységek bérleti jogát 1 év határozott időre ítéli oda az Egészségügyi és Szociális Bizottság. Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy nekem és a velem együtt költözőknek lakástulajdona nincs. Tudomásul veszem, hogy ha ennek ellenkezője kiderül, azonnal el kell hagynom a Szobabérlők Házát. A bérleti szerződésben szereplő bérleti díj mértékére a szerződés teljes időtartamára számlavezető bankomnál azonnali beszedési megbízást adok az Önkormányzat javára.

Budapest, 2013. ....

.....

pályázó aláírása

**Figyelem! A túloldalon részletezze szociális helyzetét, illetve ismertesse, hogy miképpen kívánja lakáshelyzetét megoldani a bérleti idő letelte után! Csatolni! A havi nettó jövedelemről jövedelemigazolást!**

## **Általános indokolás**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva megalkotásra kerül az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló rendelet (továbbiakban: Rendelet).

## **Részletes indokolás**

### **1. §-hoz:**

A Rendelet tárgyi hatályát állapítja meg.

### **2. §-hoz:**

A bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettséget teljesítők körét sorolja fel. A hatáskörök ez eddig a rendeletekben az egyes feladatoknál és lehetőségeknél kerültek felsorolásra. A jogbiztonság elvét igyekszik elősegíteni ez a passzus, azzal, hogy az állampolgárok és a jogalkalmazók is, egyértelműen megállapíthatják, hogy milyen esetekben kinek a jóváhagyására vagy döntésére van szükség.

### **3. §-hoz:**

A lakások bérbeadásának jogcímeit és módjait határozza meg. Szintén a különböző rendeletekben részenként szereplő jogcímeket tartalmazza összegyűjtve, elősegítve ezzel a jogszabályban való tájékozódást.

### **4. §-hoz:**

Az új bérleti szerződés megkötését kizáró feltételeket fogalmazza meg, a jelenleg létező rendeletekben foglalt szabályok változatlanul tartása mellett.

### **5. §-hoz:**

A bérleti szerződés megkötését szabályozza, a korábbi rendeletekben szereplő szabályokat pontosítja, így egyértelműbb lesz a szerződéskötés folyamata. A határozott időtartamú szerződéseket ezentúl közjegyzői okiratba is kell foglalni.

### **6. §-hoz:**

A bérbevételre való jogosultság feltételeinek igazolásáról rendelkezik, melyek, különösen a határidők úgyszintén pontosításra szorultak.

### **7. §-hoz:**

A bérleti jogviszony időtartamát állapítja meg. A korábbi rendeletekhez képest változás, hogy azokban az esetekben, amikor ezt a Lakástörvény nem tiltja, új bérleti szerződés kizárólag

határozott időtartamra köthető, és ez később sem változtatható meg. Ez a szabály, lehetővé teszi a bérlemények és a bérlők személyének folyamatos figyelemmel kísérését és csökkenti annak a lehetőségét, hogy a nem fizető bérlők évekig használják az Önkormányzat ingatlanait jogcím nélkül.

#### **8. §-hoz:**

A bérlőtársi jogviszonyt szabályozza.

#### **9. §-hoz:**

A bérbeadás jellegéről rendelkezik. A korábbi rendeletekben foglalt szabályokkal egyezően kerültek ezek a szabályok a rendeletbe.

#### **10-13. §§-hoz:**

A pályázat útján történő lakásbérbeadás szabályait állapítja meg, a korábbi rendelet szabályainak megtartása mellett. Ez a rendelet enyhíti a szociális rászorultsági feltételeket, az eddigi tapasztalatok alapján, különösen az együttlakó nyugdíjasok esetén, vagy különös méltánylást érdemlő esetben. Új szabály, hogy költségelven történő bérbeadásnál, és a Szobabérlők Házában a pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti díj összegére a szerződés teljes időtartama alatt számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad.

#### **14-15. §§-hoz:**

Szobabérlők Házában történő lakásbérbeadásról rendelkezik. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján az egyes intézmények anyanyelvi vendégtanárainak elhelyezése folyamatos gondokat okozott, így a Szobabérlők Házában biztosítana a Képviselő Testület erre a célra egy lakóegységet. A szabályok szerint itt pályázni nem szükséges, elég az vendégtanári jogviszony, a bérleti jogviszony kijelöléssel jön létre. A bérleti díj összege ugyanaz ebben az esetben is, azonban a vendégtanárnak a lakáskassza fizetése nem kötelező.

#### **16-21. §§-hoz:**

Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás feltételeit határozza meg, a korábbi rendelettel megegyezően, azzal, hogy megjelenik az Lt. 26. § (7) bekezdése alapján történő, a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptió keretein belül, vagy eseti döntése alapján, önkormányzati érdekből történő bérbeadói felmondás esetén az Lt. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást bérbeadásának lehetősége pályázat nélkül. A jelen rendelet új szabályai szerint a törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban meghatározott bérbeadási kötelezettség esetén a bérlőnek, ha a jogszabály vagy a kötelezést előíró határozat eltérően nem rendelkezik, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> nagyságú lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni.

**22. §-hoz:**

Lakásbérleti jog folytatásáról rendelkezik.

**23-25. §§-hoz:**

Lakásbérleti jog meghosszabbítását szabályozza, mely a rendelet hatálybalépésétől kezdődően a Polgármester hatásköre lesz azzal, hogy a rendelet részletesen meghatározza mikor és milyen körülmények együttes fennállása esetén hosszabbítható meg a szerződés.

**26-27. §§-hoz:**

Bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadásának feltételeit állapítja meg, mely egy új jogintézmény. Ez alapján a bérbeadói felmondással érintett volt bérlőnek egy alkalommal a Polgármester a jogcím nélküli lakáshasználónak legfeljebb egy év időtartamra a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően az általa lakott lakást ismételten bérbe adhatja, a rendeletben foglalt szabályok alapján.

**28-29. §§-hoz:**

A lakás átadásának szabályairól rendelkezik. A szabályok ugyan újak, de megegyeznek a Ptk. és az Lt. szabályaival, rendeletben történő rögzítésük a kötelezettségek és jogosultságok egyértelmű rendezését hivatott szolgálni.

**30. §-hoz:**

Karbantartási-, felújítási-, pótlási- és csere kötelezettségről rendelkezik. A lakástörvény 13 § indoklásával egyezően került a rendeletbe a szociális lakásokkal kapcsolatos kötelezettség. A költségelvű lakásoknál a magasabb bérleti díjnak megfelelően a kötelezettségek köre is korlátozottabb.

**31. §-hoz:**

A lakás átalakításának, korszerűsítésének szabályait állapítja meg, mely ezentúl kizárólag a bérlő költségére engedélyezhető.

**32. §-hoz:**

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzéséről rendelkezik.

**33. §-hoz:**

A lakás visszaadását szabályozza, mely úgyszintén rögzítve van a bírói gyakorlatban és a Lt-ben azonban a bérlők részére biztonságot ad, ha tudja már a bérleti szerződés megkötésekor, hogy a bérlemény visszaadásakor milyen kötelezettségek fogják terhelni.

**34. §-hoz:**

A lakásba történő befogadás szabályait sorolja fel. Korábbi szabályokkal egyező.



**35. §-hoz:**

Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit sorolja fel. Korábbi szabályokkal egyező.

**36. §-hoz:**

Az albérlet intézményéről rendelkezik. Korábbi szabályokkal egyező.

**37-38. §§-hoz:**

A lakbér típusait és mértékét állapítja meg. A legutolsó lakbéremelés 2011. február 28-ai hatállyal történt. A jelenlegi lakbér 2013. január 1-ei hatállyal az összkomfortos, és komfortos és félkomfortos lakások esetében változik. A komfort nélkül és szükséglakások bére 2004. óta változatlan maradna. A költségelvű lakbér a komfortos lakbér háromszorosa, míg a Szobabérlők Házában a lakbér a komfortos lakbér kétszerese lenne.

**39. §-hoz:**

A külön szolgáltatási díj fogalmát adja meg. A korábbi tapasztalatok szerint igyekeztünk a víz és csatornahasználati díjfizetési kötelezettségeket pontosabban és minden esetre kiterjedően szabályozni.

**40. §-hoz:**

A kaució intézményét szabályozza, mely új jogintézmény, és kizárólag a költségelvű és a Szobabérlők Házában történő lakóegység bérbeadása esetén fizetendő. 20.000Ft/m<sup>2</sup> összegű, és legfeljebb 1 év alatt fizethető ki. A Kaució a bérlő szerződésszerű teljesítésének biztosítására szolgál majd.

**41. §-hoz:**

A lakáshasználati díjról rendelkezik. A korábbi szabályok szerint 5 éven túli jogcím nélküli használatnál a lakbér tízszeresét számláztuk a nem fizető bérlőknek, de a tapasztalat az, hogy az a volt bérlő aki 5 évig a normális mértékű díjat nem fizetette az később sem fizetette meg a tízszeres díjat sem. Így csak az Önkormányzat kintlevőségei nőttek, melyeket aztán általában behajthatatlanság címén kellett törölni.

**42-43. §§-hoz:**

Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetését szabályozza. Erre kizárólag szociális helyzet alapján érbe adott lakás bérlője jogosult, úgy hogy eldöntheti, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését cserelakás és pénzbeli térítés igénylése mellett igényli, vagy kizárólag pénzbeli térítést kér. Erre a bérlő akkor jogosult, ha a amennyiben a szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az öt évet meghaladja. A cserelakás lakbérének mindig alacsonyabbnak kell lennie az eredeti lakás lakbérénel, tehát például kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú. A bérlőt ilyenkor a két lakás éves lakbérének díjkülönbözete illeti meg. Ha kizárólag pénzbeli térítést kér akkor annak összege az általa lakott lakás aktuális forgalmi értékének legfeljebb 40%-a

**44. §-hoz:**

A lakásbérlet felmondással történő megszüntetésének szabályait adja meg az Lt. 26 § (7) bekezdése alapján.

**45-46. §-hoz:**

A lakásbérlet egyéb módon való megszűnéséről rendelkezik, a bérló halála vagy a lakásbérleti jog cseréje esetén.

**47. §-hoz:**

Értelmező rendelkezést tartalmaz.

**48. §-hoz:**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz. A rendelet 2013. január 1-én lép hatályba mely időpontig a bérlok megkaphatják a rendelet alapján készített kézikönyvet mely a jogalkalmazást könnyítené meg, és átlátható képet adna a rendelet szabályairól.

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének <sup>1</sup>**

**2/2011. (II. 15.), a 1/2010. (I. 26.); a 22/2009. (VI. 22.); a 26/2007. (IX. 28.);  
a 17/2007. (VI. 20.); a 16/2006. (V. 30.); a 14/2006. (V. 31.) rendelettel módosított  
42/2004. (XI. 18.) rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére  
vonatkozó egyes szabályokról**

(Egységes szerkezetben)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 19. § (1) és (2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1) bekezdésében, és a 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbiakat rendeli el:<sup>2</sup>

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK  
A rendelet hatálya**

**1. § <sup>3</sup>** A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásra, - kivéve a Szobabérlők Házában lévő lakást, melyről külön önkormányzati rendelet rendelkezik - és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: helyiség) - kivéve a Kertvárosi Sportlétesítményeket Üzemeltető Kft. által üzemeltetett ingatlanok területén lévő helyiségeket, melyekről külön megállapodás rendelkezik.

**A bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítők köre**

**2. § (1)** Az önkormányzati lakások szociális alapú bérbeadása, a kényszerbérlet felszámolása, valamint egyéb nem piaci alapú lakásbérbeadás - az 5. § (3) bekezdésben meghatározottakon kívül - az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) hatáskörébe tartozik.

<sup>1</sup> Módosította: 1/2010. (I. 26.) 1. §

<sup>2</sup> Módosította: 1/2010. (I. 26.) 2. §

<sup>3</sup> Módosította: 26/2007. (IX. 28.) 1. §

- (2)<sup>1</sup> Az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbeadása, valamint a helyiségek bérbeadása – a 22. § (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság<sup>2</sup> (továbbiakban: GPB) hatáskörébe tartozik.
- (3) A bérbeadót terhelő kötelezettségeket a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: kezelő) látja el.
- (4) Az Önkormányzat költségvetési szerve feladatainak ellátásához biztosított lakásra vagy helyiségre vonatkozóan a költségvetési szerv önállóan határozhatja meg a bérbeadás feltételeit.

## **II. FEJEZET**

### **A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA**

#### **A piaci alapú bérbeadás**

- 3. §** (1) Az önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázati eljárás alapján történik. A pályázati eljárás üres lakásra írható ki.
- (2) A pályázati eljárás részletes szabályaira az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

#### **A költségelvű bérbeadás**

- 3/A. §<sup>3</sup>** A lakásbérbeadás jellege költségelvűnek minősül, ha
- a) a kijelölt bérlő a 4. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek, és a bérleti jogviszony meghosszabbítására kerül sor,
  - b) a bérlőkijelölés az ESZB által kizárólagosan költségelven bérbe adott lakásba történt,
  - c) a lakásbérbeadás pályázat nélkül e rendelet 10. §-ában meghatározottak szerint új bérlő részére történt (szolgálati lakások bérbeadása új bérlő kijelölésével).
- 3/B. §<sup>4</sup>** (1) A Képviselő-testület felhatalmazza az ESZB-t, hogy állapítsa meg, melyek a lakás egyedi jellemzői alapján, kizárólag költségelvű lakbérfizetési kötelezettség előírása mellett bérbe adható lakások.

<sup>1</sup> Módosította: 1/2010. (I. 26.) 3. §

<sup>2</sup> Módosította: 26/2010. (XI. 22.) 4. §

<sup>3</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 1. §

<sup>4</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 1. §

- (2) Az (1) bekezdés szerint meghatározott kizárólag költségelven bérbeadható lakásokat pályázati úton lehet bérbe adni. A pályázati eljárásra a 4. § (2)-(8) bekezdéseiben foglalt szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) Költségelven történő lakásbérletre az a személy nyújthat be pályázatot, aki:
- a) a csatolt jövedelem- és vagyonnyilatkozat alapján e rendelet 4. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint nem minősül szociálisan rászoruló személynek,
  - b) <sup>1</sup> Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén legalább 2 éve lakóhellyel, vagy legalább 3 éve tartózkodási hellyel vagy az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervnél eltöltött legalább 2 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen szolgálatot teljesítő dolgozó,
  - c) csatolt jövedelem- és vagyonnyilatkozat alapján társadalmi rászorult személynek minősül.
- (4) A pályázatot írásban, e rendelet 1. számú melléklete szerinti formanyomtatványon, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, zárt borítékban lehet benyújtani. A pályázathoz mellékelni kell az e rendelet 2. számú melléklete szerinti jövedelem- és vagyonnyilatkozatokat is. A pályázatokat lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.
- (5) A költségelven történő lakásbérletre benyújtott pályázatok értékeléséről, a bérlő kijelöléséről és a bérbeadás idejének meghatározásáról az ESZB határozattal dönt.
- (6) A pályázat elbírálása során előnyben részesülhet, aki
- a) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén lakóhellyel, illetve tartózkodási hellyel, vagy folyamatos önkormányzati fenntartásban működő szervnél eltöltött közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal;
  - b) az önkormányzattól bérelt lakása bérleti jogviszonyát – a bérbeadóval való közös megegyezéssel – a költségelví lakbérfizetés előírása mellett bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg megszünteti.
- (7) Az ESZB a költségelven bérbeadott lakás bérlőjével legfeljebb 2 évre szóló határozott idejű bérleti szerződést köt.

---

<sup>1</sup> Módosította: 2/2011. (II. 15.) I. §

- 3/C. §<sup>1</sup>** A költségelven történő határozott időre szóló bérleti jogviszony a bérlő kérelmére az ESZB döntése alapján meghosszabbítható, és a lakás ismételten költségelven adható bérbe, ha
- a) a bérlő igazolja, hogy e rendelet 3/B. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel fennáll (társadalmilag rászorult) és
  - b) a lakás – e rendelet szabályai alapján – csak költségelven adható bérbe, és
  - c) a bérlő lakbér-és/vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

### **A szociális alapú bérbeadás**

- 4. §** (1) Az önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadása esetén a szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek meghatározására a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesíthető szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről szóló Fővárosi Közgyűlés rendeletében foglalt szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
- (2) Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárás alapján történik. A pályázati eljárás üres lakásra írható ki.
- (3) A pályázati felhívást az Önkormányzat hivatalos lapjában közzé kell tenni, és a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján a pályázati eljárás teljes időtartamára ki kell függeszteni.
- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadás jogcímét;
  - b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotát, a megállapított bérleti díjat, külön szolgáltatások díját;
  - c) a bérlet időtartamát;
  - d) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét;
  - e) a kiíró megnevezését;
  - f) a pályázati eljárás eredmény közlésének módját és időpontját;
  - g) a szerződéskötés határidejét;
  - h) egyéb pályázati feltételt.
- (5) A pályázat benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a felhívástól számított 30 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontja az a nap, amikor a pályázati felhívást a Polgármesteri Hivatalban kifüggesztették.
- (6) A pályázatot csak az arra rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani, mely e rendelet 1. számú mellékletét képezi.

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 1. §

- (7) Az ESZB a pályázatot elnyerő mellett megállapítja a sorrendben azt követő két másik pályázót, akivel bérleti szerződést lehet kötni, amennyiben az első vagy második helyezett visszalép.
- (8) Amennyiben a pályázó hibájából az (4) bekezdés g) pontja szerinti határidőn belül nem köthető bérleti szerződés, ez esetben a soron következő pályázóval lehet - 15 napos határidő kikötése mellett - szerződést kötni.

- 5. §**
- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén legfeljebb 5 évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel kivéve, ha az elhelyezés átmeneti jellegű, mely esetben ennél rövidebb időtartamra – rövidebb idejű felmondási idő kikötésével, és elhelyezési kötelezettség nélkül - kerül sor a lakás használatának biztosítására.
  - (2) Amennyiben a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek a szociális bérbeadás - 4. § (1) bekezdésében meghatározott - feltételeinek, akkor kérelmére vele – az ESZB döntése alapján - határozatlan időre is bérleti szerződést lehet kötni.
  - (3) Ha azt a szociális helyzet, egészségi állapot vagy egyéb körülmények kivételesen indokoltta teszik, - az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján - a Képviselő-testület dönt szociális vagy piaci alapú bérlakás biztosításáról pályázati eljárás lefolytatása nélkül.
  - (4) <sup>1</sup>Szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony az ESZB döntése alapján meghosszabbítható, és a lakás ismételten szociális helyzet alapján adható bérbe, ha
    - a) a bérlő e rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, vagy
    - b) a lakás szükséglakás, vagy
    - c) a bérlő lakbér- és/vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.
  - (5) <sup>2</sup>Szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony az ESZB döntése alapján meghosszabbítható, de a továbbiakban csak költségelven történhet a bérbeadás, ha a bérlő e rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek már nem felel meg, feltéve, hogy lakbér- és/vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 2. §

<sup>2</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 2. §

## **A törvényben előírt bérbeadási kötelezettség**

- 6. §** (1) A törvényben előírt bérbeadási kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti pénzbeli térítés számításánál az egyébként bérbe adandó lakás területét, szobaszámát és komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az Önkormányzat tulajdonában lévő, jó adottságú, azonos komfortfokozatú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.
- (3) A törvényben előírt bérbeadási kötelezettségét az önkormányzat úgy is teljesítheti, hogy a jogcím nélküli használonak az általa lakott lakást adja bérbe.

## **Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat alapján**

- 7. §** E rendeletben meghatározott feltételek értelemszerű alkalmazásával lehet lakást bérbe adni, ha:
- külön megállapodás alapján a bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnésével a bérlőnek másik lakást ad bérbe;
  - van visszamaradt társbérlő;
  - a bérlő a bérleti jog lemondásakor két kisebb szobaszámú vagy azonos, illetőleg alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér a bérbeadótól;
  - a bérleti jogviszony megszűnése másik lakás és pénzbeli térítés ellenében történik.

## **Bérbeadás lakáscsere alapján**

- 8. §** Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti - vagy tulajdonjogára cserélhető.

## **Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján**

- 9. §** (1) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, aki - 1993. december 31. napját követően - a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:
- a) a bérbeadó lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy
  - b) a bérlő halálát megelőző 3 év óta, állandó jelleggel a bérlő beleegyezésével a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhunyt bérlőnek, illetve a bérlő házastársának az unokája, testvére, továbbá a bérlő élettársa, és nincs beköltözhető lakása.



- (2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a részére felajánlott másik lakásba a lakásban vele együtt lakók állandó jellegű befogadását.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy, a lakásigény mértékét meg nem haladó alapterületű másik lakást lehet bérbe adni.
- (4) Amennyiben a lakás, amelyben a jogcímnélküli lakáshasználó lakik, és az a lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére az általa lakott lakás legfeljebb 5 évre bérbe adható.
- (5) Az (1) bekezdésben említett rendelkezésen alapuló kötelezettséget - a jogosulttal való megállapodás alapján - pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.
- (6) A pénzbeli térítést a 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell megállapítani.

### **Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján**

- 10. §** (1) Az önkormányzati lakásra jogi személy részére bérlő-kijelölési jog biztosítható a Képviselő-testület döntése alapján.
- (2) A bérlőkijelölési jog biztosítása történhet:
- a) pénzbeli térítésért, melynek mértéke legalább a tulajdonjog forgalmi értékének 50 %-a;
  - b) ingyenesen.
- (3) A bérlőkijelölési jog alapján a bérlő kijelölésére jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a leendő bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadás külön feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (4) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a (3) bekezdés szerinti határidőt nem tartja be, illetőleg a közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy köteles a bérleti szerződés megkötéséig esedékes lakbért és közüzemi költséget megtéríteni.

### **Szolgálati lakás bérbeadása**

- 11. §** (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a Lt. hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakást.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti lakás annak adható bérbe, aki az Önkormányzat költségvetési szervével áll munkaviszonyban.

- (3) A szolgálati bérlakással kapcsolatos bérbeadási jogokat az Önkormányzat költségvetési szervének vezetője gyakorolja.

### **Bérbeadás bérlőtársak részére**

- 12. §** (1) A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó gyermeke, valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha a gyermek illetőleg az unoka 16. életévét betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.
- (2) A bérlőtársi szerződés nem köthető meg a házastárssal, vagy az (1) bekezdésben megjelölt hozzátartozóval, ha Budapest területén lakással rendelkezik.

### **Lakás bérbeadása nem lakás céljára**

- 13. §** Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

#### **A bérbeadás időtartama**

- 14. §** (1) Amennyiben jogszabály vagy a bérlőkijelölési jog jogosultja, illetve a felek megállapodása másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (2) A szükséglakást határozott időre –legfeljebb öt évre -, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (3) Amennyiben a bérbeadás valamely feltétel bekövetkeztéig tart, a bérlőkijelölési jog jogosultja köteles a szerződés nem teljesítése esetén a szerződésben foglaltaknak érvényt szerezni.

#### **A lakbér megállapítása**

- 15. §** A lakbér megállapítására vonatkozó szabályokról az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

#### **A lakás használati díja**

- 16. §** (1)<sup>1</sup>A lakást jogcím nélkül használó a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság<sup>2</sup> által megállapított használati díjat köteles fizetni.
- (2)<sup>1</sup>A lakásra megállapítható használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével:

<sup>1</sup> Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 15. § (1)

<sup>2</sup> Módosította: 26/2010. (XI. 22.) 4. §

- egy éven belül a használati díj a lakbér minimum kétszerese;
- egy és öt év között a használati díj a lakbérminimum ötszöröse;
- öt év felett a használati díj a lakbérminimum tízszerese.

(3)<sup>2</sup>A használati díj a lakást önkényesen elfoglaló lakáshasználó esetében a lakbér tizenötszöröse.

### **Hozzájárulás lakásba való befogadáshoz**

- 17. §** (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).
- (2) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) Az (1) bekezdésben foglalt befogadást a bérlő a bérbeadónak köteles bejelenteni.
- (4) A bérbeadó a bérlő, vagy a bérlők közös írásos kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, élettársát, unokáját – ha a Lt. szerint a bérbeadó hozzájárulása nélkül nem fogadható be – valamint gyermeke házastársát befogadja.
- (5) A befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személlyel köteles a lakásból elköltözni.
- (6) A befogadott személy részére másik lakás bérbeadását a bérlő halála esetén a bérbeadó akkor vállalhatja, ha a befogadáshoz való hozzájárulás után legalább 3 évig állandó jelleggel, életvitelszerűen a lakásban lakott, és nem rendelkezik lakástulajdonnal.
- (7) Azon személy befogadásához, aki a csere folytán a lakásba beköltözik a bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a cserét megelőzően legalább egy évig a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakott.
- (8) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben foglaltakat megszegi, illetve a (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

<sup>1</sup> Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 15. § (2)

<sup>2</sup> Rendeletbe iktatta: 17/2007. (VI. 20.) 15. § (3)

### **Hozzájárulás tartási szerződéshez**

- 18. §** (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződést kössön, ha nem áll fenn a Lt.-ben meghatározott kizáró feltétel. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.
- (2) Nem adható bérbeadói hozzájárulás, ha az eltartó lakástulajdonnal rendelkezik.
- (3) Amennyiben a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.
- (4) Tartási szerződés alapján bérleti jogviszony csak bérbeadói hozzájárulás esetén folytatható.
- (5) A bérbeadó a tartási kötelezettség teljesítését évente köteles ellenőrizni.

### **Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

- 19. §** (1) Önkormányzati tulajdonú bérlakás albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (2) Amennyiben a bérbeadó az albérletbe adásról tudomást szerez, a bérleti jogviszonyt írásban felmondja.

### **A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok**

- 20. §** (1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről megállapodhat úgy, hogy a bérbeadó a bérlőnek:
- a) kisebb alapterületű, vagy
  - b) kevesebb szobaszámú másik lakást ad bérbe,
  - c) vagy két kisebb, de összességében azonos szobaszámú lakás mellett pénzbeli térítést is fizet;
  - d) kizárólag pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott esetben a pénzbeli térítés a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbségének 50 %-káig fizethető ki;

- (3) Az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott esetben a pénzbeli térítés a beköltözhető forgalmi érték 50 %-káig fizethető ki.
- (4) Amennyiben a bérbeadó a szerződést a Lt. 24. § (1) bek. a) - d) pontjai alapján felmondja, a Lt. 31. § (2) bekezdése alapján alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakást ajánlhat fel a bérlőnek.
- (5) A lakásbérleti jog folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 60 napon belül kell benyújtani a bérbeadóhoz.
- (6) Amennyiben a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatásának feltételeit megállapítja, a lakásbérleti jog jogosultjával határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést köt.

### **Adatvédelmi szabályok**

- 21. §** A bérbeadásról való döntéshez, a bérbeadás feltételeinek megállapításához, illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a bérbeadó az érintetteket adatszolgáltatásra kötelezheti.

## **III. FEJEZET**

### **A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA**

- 22. §** (1) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a GPB<sup>1</sup> döntött, és az említett munkák elvégzéséig kevesebb, mint 6 hónap van hátra.
- (2) A helyiségre pályázatot kell kiírni a (3) bekezdésben felsorolt esetek kivételével.
- (3) A helyiség bérbeadására nem kell pályázatot kiírni, ha :
- a) a helyiségre a bérlőt szerződés alapján, illetve a határozott időre szóló bérleti szerződés megkötésekor hatályos önkormányzati rendelet alapján előbérleti jog illeti meg, feltéve, ha az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki.;
  - b) a helyiség cserehelyiségként kerül bérbeadásra.
  - c)<sup>2</sup>a (4) bekezdésben meghatározott esetben.
- (4)<sup>3</sup>Önkormányzati tulajdonú helyiségek tulajdonjogot nem érintő, legfeljebb 5 napig terjedő időtartamra történő hasznosításáról a Polgármester dönt.

<sup>1</sup> Módosította: 26/2010. (XI. 22.) 4. §

<sup>2</sup> Rendeletbe iktatta: 1/2010. (I. 26.) 4. §

<sup>3</sup> Rendeletbe iktatta: 1/2010. (I. 26.) 5. §

### **Bérbeadás pályázati eljárás útján**

- 23. §** (1) Az önkormányzati tulajdonban álló helyiséget pályázati eljárás útján kell hasznosítani.
- (2) A pályázati eljárás lebonyolításának módját az Önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló külön önkormányzati rendelet szabályozza.

### **Hozzájárulás a helyiségbe történő befogadáshoz**

- 24. §** <sup>1</sup>(1) A bérlő a helyiség egy részét a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.
- (2) Az írásba foglalt szerződésnek tartalmaznia kell:
- a) a helyiség megjelölését (település, utca, házszám, helyrajzi szám),
  - b) alapterület és az addig fizetett bérleti díj összegét, valamint a fizetendő albérleti díj összegét,
  - c) az albérelő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását
- (3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:
- az albérelő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
  - a bérlő az albérleti szerződést a hozzájárulási kérelemhez nem csatolta.

### **Hozzájárulás bérleti jog átruházásához**

- 25. §** (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához az alábbi feltételekkel lehet hozzájárulni:
- a) a bérleti jog átvevője vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott időben és módon az előprivatizációs törvény hatálya alá eső helyiségek tekintetében a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 10%-át, minden más esetben a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 25%-át a bérbeadó részére megfizeti és
  - b) a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik a hatályos jogszabályokba.
- (2) Amennyiben az átadó bérlő vagy jogelődje a helyiségben az átruházást megelőző 5 évben értéknövelő beruházást végzett, úgy az értéknövelő beruházás összegét a beköltözhető forgalmi érték összegéből le kell vonni, és a bérleti jog ellenértékét az így keletkezett csökkentett forgalmi értéket

<sup>1</sup> Módosította: 16/2006. (V. 30.) 1. §

számítási alapul véve az (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint kell megállapítani. Az értéknövelő beruházások értékének megállapítása során a helyiségben a tevékenység ellátásához szükséges munkák ellenértékét nem lehet figyelembe venni.

- (3) Amennyiben a bérlő a helyiség bérleti jogát - az előprivatizációval érintett helyiségek kivételével - a bérleti jogviszony keletkezésétől számított egy éven belül másra átruházza, a bérleti jog átvevője a beköltözhető forgalmi érték 50%-át köteles a hozzájárulás feltételeként a bérbeadó részére megfizetni.

### **Hozzájárulás a bérleti jog cseréjéhez**

- 26. §** (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez az alábbi feltételekkel lehet hozzájárulni:
- a) a (3) bekezdésben meghatározott személy vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott időben és módon az előprivatizációs törvény hatálya alá eső helyiségek tekintetében az elcserélendő helyiségek beköltözhető forgalmi értékkülönbségének 10 %-át, minden más esetben az elcserélendő helyiségek beköltözhető forgalmi értékkülönbségének 25 %-át a bérbeadó részére megfizeti és
  - b) a helyiségekben folytatni kívánt tevékenységek nem ütköznek a hatályos jogszabályokba.
- (2) Amennyiben a bérlő vagy jogelődje a helyiségben a bérleti jog cseréjét megelőző 5 évben értéknövelő beruházást végzett, úgy az értéknövelő beruházás összegét a beköltözhető forgalmi érték összegéből le kell vonni, és a bérleti jog ellenértékét az így keletkezett csökkentett forgalmi értéket számítási alapul véve az (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint kell megállapítani. Az értéknövelő beruházások értékének megállapítása során a helyiségekben a tevékenység ellátásához szükséges munkák ellenértékét nem lehet figyelembe venni.
- (3) A bérleti jog ellenértékét az a bérlő köteles megfizetni, aki a bérleti jog cseréje folytán a magasabb forgalmi értékű helyiség bérleti jogához jut.

### **Bérleti jogviszony megszűnése közös megegyezéssel Cserehelyiség biztosítása**

- 27. §** (1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében állapodik meg, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha a bérbeadó olyan másik helyiséggel rendelkezik, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas, és arra a bérlő cserehelyiségként igényt tart.

- (2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserehelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb, vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni, és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a bérbeadó azt bérbe adhatja.

### **Pénzbeli térítés felajánlása**

- 28. §** (1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében állapodik meg, és
- a) a bérbeadó nem rendelkezik olyan másik helyiséggel, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas, vagy
  - b) cserehelyiség biztosítására a bérlő nem tart igényt, vagy
  - c) a felajánlott cserehelyiséget a bérlő nem fogadja el,
- akkor részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tesz ajánlatot.
- (2) A pénzbeli térítés összege a helyiség beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-káig terjedhet.

### **Használati díj**

- 29. §** (1)<sup>1</sup> A helyiséget jogcím nélkül használó a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság által megállapított használati díjat köteles fizetni.
- (2)<sup>2</sup> A helyiségre megállapítható használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével:
- egy éven belül a használati díj a bérleti díj minimum kétszerese;
  - egy és három év között a használati díj a bérleti díj minimum ötszöröse;
  - három év felett a használati díj a bérleti díj minimum tízszerese.

## **IV. fejezet**

### **Értelmező rendelkezés**

- 30. §** E rendelet alkalmazásában:
- a) Piaci alapú lakásbérlet: olyan bérleti forma, ahol a lakbérnek fedeznie kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával

<sup>1</sup> Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 16. § (1)

<sup>2</sup> Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 16. § (2)



kapcsolatos ráfordításokat, valamint a lakás és az épület szükséges felújításait;

- b) Szociális alapú lakásbérlet: olyan kedvezményezett lakásbérleti forma, ahol a lakbér legfeljebb az üzemeltetés, fenntartás, karbantartás ráfordításait fedezi.
- c) Jó adottságú lakás: az a lakás, amely műszaki állapotát tekintve átlagos, nem leromlott állapotú épületben van, és súlyosabb környezeti ártalmaknak nincs kitéve.
- d) Lakásigény mértéke:
  - két személyig: három lakószoba;
  - három személyig: három és fél lakószoba;
  - négy személyig: négy lakószoba;
 minden további családtagnál a szobaszám felső határa fél szobával emelkedik. A lakásigény mértékének számításánál figyelembe kell venni két vállalt, születendő gyermeket.
- e)<sup>1</sup> Jövedelem és jövedelemszámítási időszak fogalmának meghatározásánál a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvényben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.
- f)<sup>2</sup> Társadalmi rászorultság: a pályázat benyújtásának időpontjában a kérelmező legalább egy év igazolt jövedelemmel rendelkezik, azonban az együttköltözők együttes jövedelme és vagyona nem teszi lehetővé lakás piaci alapon történő bérbevételét.

### **Záró és átmeneti rendelkezés**

**31. §** (1)<sup>3</sup>E rendelet 2004. december 1-jén lép hatályba.

E rendelet II. fejezetének rendelkezéseit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet hatálybalépéséig kell alkalmazni.

(2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell azzal az eltéréssel, hogy azon bérlőt, akit a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően kötött szerződés, illetve hatályban lévő jogszabály alapján előbérleti jog illet meg, azzal a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően új bérleti szerződést kell kötni, melyre a jelen rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3)<sup>4</sup>E rendelettel egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatnak a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 3. §

<sup>2</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 3. §

<sup>3</sup> Módosította: 14/2006. (V. 31.) 23. § (4)

<sup>4</sup> Kiegészítette: 26/2007. (IX. 28.) 2. §

egyes szabályokról szóló 3/1994. (III. 1.) Ök. rendelete, valamint az azt módosító 25/1994. (IX. 30.) Ök. rendelet, 2/1996. (III. 1.) Ök. rendelet, 34/1996. (X. 30.) Ök. rendelet, 4/1997. (IV. 11.) Ök. rendelet, 2/1998. (II. 13.) Ök. rendelet, 12/1998. (VI. 10.) Ök. rendelet, 13/1999. (V. 26.) Ök. rendelet, 32/1999. (XII. 3.) Ök. rendelet, 24/2000. (VI. 20.) Ök. rendelet, 37/2000. (IX. 25.) Ök. rendelet, 8/2002. (IV. 5.) Ök. rendelet.

- (4)<sup>1</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

---

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 4. §

**PÁLYÁZAT**

A Bp. XVI. .... sz. alatti önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyára

**(Kérjük jól olvashatóan kitölteni!)**

**A pályázó****A pályázó házastársa (élettársa)**

1./ Neve:.....

1./ Neve:.....

2./ Születési ideje:.....

2./ Születési ideje:.....

3./ Állampolgársága:.....

3./ Állampolgársága:.....

4./ Családi állapota:.....

4./ Családi állapota:.....

5./ Bejelentett állandó  
lakcíme:.....

5./ Bejelentett állandó  
lakcíme:.....

.....

.....

Mióta lakik ott:.....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

6./ Bejelentett tartózkodási  
helye:.....

6./ Bejelentett tartózkodási  
helye:.....

.....

.....

Mióta lakik ott: .....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora  
.....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora:  
.....

8./ Foglalkozása:.....

8./ Foglalkozása:.....

9./ Munkahelye:.....

9./ Munkahelye:.....

Havi nettó

Havi nettó

átlagjövédclme:..... átlagjövédclme:.....

10./ A pályázóval együtt költözők megnevezése, rokonsági foka:

11./ Jelenlegi lakáskörülményei:

(a megfelelő rész aláhúzendó)

- a) albérlő (az albérlet: összkomfort, komfort, komfortnélküli melléképület)  
b) családtag (szülők lakása, használt lakrész nagysága, jellemzői)

.....

.....

.....

- c) szükséglakás  
d) bérelt lakás

A lakás állapota:

- megfelelő
- felújításra szoruló
- romos, vizes stb.....

12. A pályázóval egy lakásban lakó tartósan beteg (szülő, gyermek, stb.) megnevezése

.....

.....

.....

**(orvosi igazolás csatolandó)**

**13. A pályázó állami gondozott (volt)**

- a) igen  
b) nem

**14. Egyéb indok:**

[illegible]

**A pályázó nyilatkozata:**

1. A pályázatban előírt bérleti díj fizetését vállalom.
2. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom, azoknak megfelelek.
3. Tudomásul veszem, hogy a bérletre vonatkozó bérleti szerződés megszűnésekor, ha a szociális/ költségvetési bérlet feltételeinek nem felelek meg, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a velem együtt lakó személyekkel elhagyom, és azt rendeltetésszerűen a bérbeadónak átadom.
4. Kijelentem, hogy az általam közölt adatok valóságnak megfelelnek.
5. Kijelentem, hogy az önkormányzatai bérlet bérleti jogával nem rendelkezek.
6. Beköltözhető ingatlan tulajdonomat nem idegenítettem el.

Budapest, 200.....

.....  
név név

**JÖVEDELEMNYILATKOZAT**

A jövedelem típusa	Az igénylő	Az igénylővel együttélő, vagy a bérrel közös háztartásban élő				Összesen
		háztárs (élettárs)	egyéb személy			
	nettó jövedelme (Ft/hó)					
Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem						
Társas vagy egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és önálló tevékenységből származó jövedelem						
Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem						
Táppénz és gyermekgondozási támogatások (terhességi gyermekágyi segély, GYED, GYES, GYVT, családi pótlék, gyermektartásdíj)						
Nyugdíj és egyéb nyugdíjszerű ellátások (öregségi, rokkantsági, baleseti rokkantsági, özvegyi, szülői nyugdíj; árvaellátás, baleseti hozzátartozói nyugellátások; rendszeres szociális járadék, átmeneti járadék, bányász dolgozók egészségkárosodási járadéka, rokkantsági járadék, politikai rehabilitációs ellátások, házastársi pótlék, házastárs után járó jövedelepótlék)						
Önkormányzat és munkügyi szervek által folyósított ellátások (időskorúak járadéka, rendszeres szociális segély, ápolási díj, adósságcsökkentési támogatás, munkanélküli járadék, állskeresési járadék, állskeresési segély, képzési támogatásként folyósított keresetpótló juttatás)						
Egyéb jövedelem (pl. ösztöndíj, szakképzéssel összefüggő pénzbeli juttatások, nevelőszülői díj, szociális gondozási díj, végkielégítés, életjáradékból, föld és egyéb ingatlan bérbeadásából származó jövedelem stb.)						
Jövedelem összesen:						
Az összes jövedelmet csökkentő tényezők (gyermektartásdíj, egyéb rokontartás címén fizetett tartásdíj)						
ÖSSZES NETTÓ JÖVEDELEM						
EGY FŐRE JUTÓ JÖVEDELEM						

*A jövedelemről 1 évre visszamenőleg – a jövedelem típusának megfelelő – igazolást vagy annak másolatát a kérelemhez mellékelni szükséges.*

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához és kezeléséhez.

Budapest, 20 \_\_\_\_, \_\_\_\_ hó \_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
 az igénylő és a vele együttműködő,  
 vagy a bérrel közös háztartásban élő  
 nagykorú személyek  
 aláírása

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2009. (VI. 22.) 5. §

# VAGYONNYILATKOZAT

## I. Ingatlanok

Megnevezés	1.	2.	3.
Ingatlanulajdon fajtája*			
Címe			
Alapterülete (m <sup>2</sup> )			
Tulajdoni hányada			
Szerzési ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Haszonélvezeti vagy özvegyi joggal terhelt	igen      nem	igen      nem	igen      nem

\*Ingatlanulajdon fajtái: lakástulajdon, lakótelek-tulajdon, üdülőtulajdon, üdülőttelek-tulajdon, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.) termőföldtulajdon, vagy az ingatlanulajdonfajták használata.

## II. Járművek

Megnevezés	1.	2.	3.
Fajtája			
Típusa			
Rendszáma			
Évjárata (év)			
Szerzés ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Hittel vásárolt	igen      nem	igen      nem	igen      nem
Lizingelt	igen      nem	igen      nem	igen      nem

Vagyonhasznosítással kapcsolatos megjegyzések:

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

Hozzájárulok, hogy a nyilatkozatban szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az ingatlan, illetve a gépjármű nyilvántartásból adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje.

Budapest, 20\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_ nap

az igénylő és a vele együttköltöző,  
vagy a bérlővel közös háztartásban élő  
nagykorú személyek  
a l á í r á s a

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat****14/2006. (V. 31.) rendelete****az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére  
vonatkozó egyes szabályokról**

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 3. § (1) és (2) bekezdéseiben, a 4. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, valamint a 33. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A rendelet hatálya**

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásra, kivéve a Szobabérlők Házában lévő lakást, melyről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

**A bérbeadói jogokat gyakorlók és kötelezettségeket teljesítők köre**

2. § (1) Az önkormányzati lakások szociális alapú bérbeadása - a piaci alapú és a költségelvű lakásbérbeadáson kívül - az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) hatáskörébe tartozik.
- (2) Az önkormányzati lakások piaci alapon és költségelven történő bérbeadása, valamint a lakbér megállapítása a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság<sup>1</sup> (továbbiakban: GPB) hatáskörébe tartozik.
- (3) Üres önkormányzati lakás szociális, piaci alapú vagy költségelvű bérbeadás szerinti besorolásáról, a GPB előzetes véleményének kikérése mellett, a Képviselő-testület dönt.
- (4) A bérbeadót terhelő kötelezettségeket a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: kezelő) látja el.

---

<sup>1</sup> Módosította: 26/2010. (XI. 22.) 7. §



- (5) Az Önkormányzat költségvetési szerve feladatainak ellátásához biztosított lakásra vonatkozóan a költségvetési szerv önállóan határozhatja meg a bérbeadás feltételeit.

## II. fejezet

### A lakások bérbeadása

#### Piaci alapú bérbeadás

- 3. § (1)** Az önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázati eljárás alapján történik. A pályázati eljárás üres lakásra írható ki.
- (2) A pályázati eljárás részletes szabályaira az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni

#### A szociális alapú bérbeadás

- 4. § (1)** Az önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadásának feltétele, hogy az együttműködők egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme ne haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, és együttes vagyonuk az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének hetvenszeresét.
- (2) A pályázat benyújtásának további feltétele, hogy a pályázó Budapest Főváros XVI. kerületében legalább 5 éve állandó bejelentett lakóhellyel, vagy 5 éve tartózkodási hellyel rendelkezzen
- (3) Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárás alapján történik. A pályázati eljárás üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásra írható ki.
- (4) A pályázati felhívást az Önkormányzat hivatalos lapjában kell közzé tenni, és a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján a pályázati eljárás teljes időtartamára ki kell függeszteni.
- (5) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a bérbeadás jogcímét,
  - a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotát, a megállapított bérleti díjat, külön szolgáltatások díját,
  - a bérlet időtartamát,
  - a pályázat benyújtásának módját, helyét, idejét,
  - a kiíró megnevezését,
  - a pályázati eljárás eredménye közzétételének módját és időpontját,

- g) a szerződéskötés határidejét,
  - h) egyéb pályázati feltételt.
- (6) A pályázat benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a felhívástól számított 30 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontja az a nap, amikor a pályázati felhívást a Polgármesteri Hivatalban kifüggesztették.
  - (7) A pályázatot csak az arra rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani, mely e rendelet 1. sz. mellékletét képezi.
  - (8) Az ESZB a pályázatot elnyerő mellett megállapítja a sorrendben azt követő két másik pályázót, akivel bérleti szerződést lehet kötni, amennyiben az első vagy második helyezett visszalép.
  - (9) Amennyiben a pályázó hibájából a (5) bekezdés g) pontja szerinti határidőn belül nem köthető bérleti szerződés, ez esetben a soron következő pályázóval lehet – 15 napos határidő kikötése mellett – szerződést kötni.
- 5. § (1)** Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén legfeljebb 5 évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel, kivéve, ha az elhelyezés átmeneti jellegű, mely esetben ennél rövidebb időtartamra – rövidebb idejű felmondási idő kikötésével, és elhelyezési kötelezettség nélkül – kerül sor a lakás használatának biztosítására.
- (2) Amennyiben a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek a szociális bérbeadás – 4. §. (1) – (2) bekezdésében meghatározott – feltételeinek, akkor kérelmére vele – az ESZB döntése alapján – határozatlan idejű bérleti szerződést is lehet kötni, a lakbér-rendeletben meghatározottak szerint.
  - (3) Ha azt a szociális helyzet, egészségi állapot vagy egyéb körülmények kivételesen indokoltá teszik, az ESZB dönt szociális bérlakás biztosításáról pályázati eljárás lefolytatása nélkül.

#### **A törvényben előírt bérbeadási kötelezettség**

- 6. § (1)** A törvényben előírt bérbeadási kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel is meg lehet váltani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti pénzbeli térítés számításánál az egyébként bérbe adandó lakás területét, szobaszámát és komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az Önkormányzat tulajdonában lévő, jó adottságú, azonos komfortfokozatú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

- (3) A törvényben előírt bérbeadási kötelezettségét az önkormányzat úgy is teljesítheti, hogy a jogcím nélküli használonak az általa lakott lakást adja bérbe.

### **Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat alapján**

- 7. §** E rendeletben meghatározott feltételek értelemszerű alkalmazásával lehet lakást bérbe adni, ha:
- külön megállapodás alapján a bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnésével a bérlőnek másik lakást ad bérbe,
  - van visszamaradt társbérlő,
  - a bérlő a bérleti jog lemondásakor két kisebb szobaszámú vagy azonos, illetőleg alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér a bérbeadótól,
  - a bérleti jogviszony megszűnése másik lakás és pénzbeli térítés ellenében történik.

### **Bérbeadás lakáscsere alapján**

- 8. §** (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti, a csereszerződést írásba kell foglalni.
- (2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.
- (3) 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.
- (4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén - a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél
- a) egészségügyi ok
  - b) munkahely megváltozása

- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.
- (7) A hozzájárulást a (5)-(6) bekezdésben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását a törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

- 9.§ (1) Másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, aki – 1993. december 31. napját követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:
- a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget, vállalt és a bérlő halálakor a lakásban állandó jelleggel lakott, és nem rendelkezik megfelelő beköltözhető lakással.
- (2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a részére felajánlott másik lakásba a lakásban vele együtt lakók állandó jellegű befogadását.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy, a lakásigény mértékét meg nem haladó alapterületű másik lakást lehet bérbe adni.
- (4) Amennyiben a lakás, amelyben a jogcím nélküli lakáshasználó lakik, és az a lakásigénye mértékét nem haladja meg, részére az általa lakott lakás legfeljebb 5 évre bérbe adható.

- (5) Az (1) bekezdésben említett rendelkezésen alapuló kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.
- (6) A pénzbeli térítést a 6. §. (2) bekezdésében foglaltak szerint kell megállapítani.

### **Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján**

- 10. §** (1) Az önkormányzati lakásra jogi személy részére bérlő-kijelölési jog biztosítható a Képviselő-testület döntése alapján.
- (2) A bérlőkijelölési jog biztosítása történhet:
- a) pénzbeli térítésért, melynek mértéke legalább a tulajdonjog forgalmi értékének 50 %-a,
  - b) ingyenesen.
- (3) A bérlőkijelölési jog alapján a bérlő kijelölésére jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a leendő bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadás külön feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (4) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a (3) bekezdés szerinti határidőt nem tartja be, illetőleg a közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy köteles a bérleti szerződés megkötéséig esetékes lakbért és közüzemi költséget megtéríteni.
- (5) Amennyiben a bérbeadás valamely feltétel bekövetkeztéig tart, a bérlőkijelölési jog jogosultja köteles a szerződés nem teljesítése esetén a szerződésben foglaltaknak érvényt szerezni.

### **Szolgálati lakás bérbeadása**

- 11. §** (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a Lt. hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakást.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti lakás annak adható bérbe, aki az Önkormányzat költségvetési szervével áll munkaviszonyban.
- (3) A szolgálati bérlakással kapcsolatos bérbeadói jogokat az Önkormányzat költségvetési szervének vezetője gyakorolja.

### **Bérbeadás bérlőtársak részére**

- 12. §** (1) A bérlő és házastársa közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (2) Az (1) bek. esetét kivéve a bérbeadó a bérlő és a 17. §. (1) bekezdésében megjelölt hozzátartozójának közös kérelmére bérlőtársi

jogviszonyt állapít meg, ha a 17. §. (1) bekezdésben megjelölt hozzátartozó a bérlővel életvitelszerűen legalább 5 éve együtt lakik és nem rendelkezik beköltözhető lakással.

### **Lakás bérbeadása nem lakás céljára**

**13. §** Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

### **A bérbeadás időtartama**

- 14. §** (1) Amennyiben jogszabály vagy a bérlőkijelölési jog jogosultja, illetve a felek megállapodása másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (2) A szükséglakást határozott időre – legfeljebb 5 évre – vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (3) *Ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételten lakás céljára bérbe adni nem lehet.*

### **A lakbér megállapítása**

**15. §** A lakbér megállapítására vonatkozó szabályokról az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

### **A lakás használati díja**

- 16. §** (1) A lakásra megállapítható használati díj a használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakbér összegével azonos, azt követően a használati díj a lakbér tízszereséig terjedhet az alábbiak szerint:  
A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő
- egy éven belül a használati díj a lakbér kétszerese,
  - egy és öt év között a használati díj a lakbér ötszöröse,
  - öt év felett a használati díj a lakbér tízszerese.
- (2) A használati díj a lakást önkényesen elfoglaló lakáshasználó esetében a lakbér tizenötszöröse.

### **Hozzájárulás lakásba való befogadáshoz**

- 17. §** (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) A bérlő (bérlőtárs esetén közös) írásos kérelemre a lakásba – kivéve az (1) bekezdésben felsoroltakat - más személyt (élettárs, testvér, nem

befogadott gyermekétől született unoka, gyermeke házastársa) a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (3) Az (1) bekezdésben foglalt befogadást a bérlő a bérbeadónak köteles bejelenteni.
- (4) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben foglaltakat megszegi, illetve a (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (5) A befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személlyel köteles a lakásból elköltözni.

### **Hozzájárulás tartási szerződéshez**

- 18. §** (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződést kössön, ha nem áll fenn a Lt-ben meghatározott kizáró feltétel. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.
- (2) Nem adható bérbeadói hozzájárulás, ha az eltartó lakástulajdonnal rendelkezik.
  - (3) Amennyiben a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.
  - (4) Tartási szerződés alapján bérleti jogviszony csak bérbeadói hozzájárulás esetén folytatható.
  - (5) A bérbeadó a tartási kötelezettség teljesítését évente köteles ellenőrizni.

### **Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

- 19. §** (1) Önkormányzati tulajdonú bérlakás albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (2) Amennyiben a bérbeadó az albérletbe adásról tudomást szerez, a bérleti jogviszonyt írásban felmondja.

## A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok

- 20. §** (1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről megállapodhat úgy, hogy a bérbeadó a bérlőnek:
- a) kisebb alapterületű, vagy
  - b) kevesebb szobaszámú másik lakást ad bérbe,
  - c) vagy két kisebb, de összességében azonos szobaszámú lakás mellett pénzbeli térítést is fizet,
  - d) kizárólag pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott esetben a pénzbeli térítés a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbözetének **legfeljebb 50 %-káig** fizethető ki.
- (3) Az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott esetben a pénzbeli térítés a beköltözhető forgalmi érték **legfeljebb 50 %-káig** fizethető ki.
- (4) Amennyiben a bérbeadó a szerződést a Lt. 24. §. (1) bek. a) – d) pontjai alapján felmondja, a Lt. 31. §. (2) bekezdése alapján alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakást ajánlhat fel a bérlőnek.

## A lakásbérleti jog folytatása

- 20/A. §**(1) *A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha*
- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és*
  - b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette, továbbá*
  - c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.*
- (2) *Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.*
- (3) *Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a*



*következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, a szülője.*

- (4) *A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – bérlőtársként folytathatják.*
- (5) *A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.*
- (6) A lakásbérleti jog folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 60 napon belül kell benyújtani a bérbeadóhoz.
- (7) Amennyiben a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatásának feltételeit megállapítja, a lakásbérleti jog jogosultjával határozatlan idejű lakásbérleti szerződést köt, és megállapítja a lakbér-rendeletben meghatározott megfelelő lakbért.

### **Adatvédelmi szabályok**

21. § A bérbeadásról való döntéshez, a bérbeadás feltételeinek megállapításához, illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a bérbeadó az érintetteket adatszolgáltatásra kötelezheti.

### **Bérbeadó által előírt egyéb bérlői kötelezettség**

- 21/A. §(1)** A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő köteles a 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadónak írásban bejelenteni és igazolni.
  - (3) A bérbeadó indokolt távollétnek tekinti az igazolt egészségügyi ok, munkahely megváltozás, tanulmányok folytatása miatti lakás elhagyást.
  - (4) A bérlő részéről történő, a (2) bekezdésben foglalt bejelentési és igazolási kötelezettségének elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.
  - (5) A bérlő köteles tűrni a bérbeadó lakáskezelője által évente legalább egy alkalommal végzett bérlemény ellenőrzését, melynek során a bérbeadó vizsgálja a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését és a bérlemény rendeltetésszerű használatát.
  - (6) A bérlő tűrési kötelezettségének nem teljesítése rendkívüli felmondási ok alapjául szolgál.

### III. fejezet **Értelmező rendelkezés**

22. § E rendelet alkalmazásában:
- a) Piaci alapú lakásbérlet: olyan bérleti forma, ahol a lakbérnek fedeznie kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ráfordításokat, valamint a lakás és az épület szükséges felújításait,
  - b) Szociális alapú lakásbérlet:  
olyan kedvezményezett lakásbérleti forma, ahol a lakbér legfeljebb az üzemeltetés, fenntartás, karbantartás ráfordításai fedezi.
  - c) Jó adottságú lakás: az a lakás, amely műszaki állapotát tekintve átlagos, nem leromlott állapotú épületben van, és súlyosabb környezeti ártalmaknak nincs kitéve.
  - d) Lakásigény mértéke:
    - két személyig: három lakószoba,
    - három személyig : három és fél lakószoba,
    - négy személyig: négy lakószoba,minden további családtagnál a szobaszám felső határa fél szobával emelkedik. A lakásigény mértékének számításánál figyelembe kell venni két vállalt, születendő gyermeket.

### **Záró és átmeneti rendelkezések**

23. § (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.  
Rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet 4. §-ának és 21/A. § (1)-(4) bekezdéseinek rendelkezéseit 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.
- (3) E rendelet 8. § (3)-(5) bekezdéseinek rendelkezéseit 2006. március 31-ét követően a lakáscseréhez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

- (4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 42/2004. (XI. 18.) rendelet 31. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) E rendelet 2004. december 1-jén lép hatályba.

E rendelet II. fejezetének rendelkezéseit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet hatálybalépéséig kell alkalmazni.”

**Dr. Hőrich Ferenc**  
*jegyző*

**Dr. Szabó Lajos Mátyás**  
*polgármester*

**PÁLYÁZAT**

A Bp. XVI. .... sz. alatti önkormányzati bérlakás  
bérleti jogviszonyára

**(Kérjük jól olvashatóan kitölteni!)**

**A pályázó****A pályázó házastársa (élettársa)**

1./ Neve:.....

1./ Neve:.....

2./ Születési ideje:.....

2./ Születési ideje:.....

3./ Állampolgársága:.....

3./ Állampolgársága:.....

4./ Családi állapota:.....

4./ Családi állapota:.....

5./ Bejelentett állandó

lakcíme:.....

5./ Bejelentett állandó

lakcíme:.....

.....

.....

Mióta lakik ott:.....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

6./ Bejelentett tartózkodási

helye:.....

6./ Bejelentett tartózkodási

helye:.....

.....

.....

Mióta lakik ott: .....

Mióta lakik ott:.....

Milyen minőségben: .....

Milyen minőségben: .....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora

.....

7./ Kiskorú gyermekeinek száma, életkora:

.....

8./ Foglalkozása:.....

8./ Foglalkozása:.....

9./ Munkahelye:.....

9./ Munkahelye:.....

Havi nettó	Havi nettó
átlagjövedelme:.....	átlagjövedelme:.....

10./ A pályázóval együtt költözők megnevezése, rokonsági foka:

.....

11./ Jelenlegi lakáskörülményei:

(a megfelelő rész aláhúzendó)

- a) albérló (az albérlet: összkomfort, komfort, komfortnélküli melléképület)
- b) családtag (szülők lakása, használt lakrész nagysága, jellemzői)

.....

.....

.....

- c) szükséglakás
- d) bérelt lakás

A lakás állapota:

- megfelelő
- felújításra szoruló
- romos, vizes stb.....

12. A pályázóval egy lakásban lakó tartósan beteg (szülő, gyermek, stb.) megnevezése

.....

.....

.....

**(orvosi igazolás csatolandó)**

**13. A pályázó állami gondozott (volt)**

- a) igen
- b) nem

**14. Egyéb indok:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**A pályázó nyilatkozata:**

1. A pályázatban előírt bérleti díj fizetését vállalom.
2. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom, azoknak megfelelek.
3. Tudomásul veszem, hogy a szociális bérletre vonatkozó bérleti szerződés megszűnéskor ha a szociális bérlet feltételeinek nem felelek meg, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a velem együtt lakó személyekkel elhagyom, és azt rendeltetésszerűen a bérbeadónak átadom.
4. Kijelentem, hogy az általam közölt adatok valóságnak megfelelnek.
5. Kijelentem, hogy az önkormányzatai bérlakás bérleti jogával nem rendelkezek.
6. Beköltözhető ingatlan tulajdonomat nem idegenítettem el.

Budapest, 2004.....

.....

név

név

**Melléklet:**

**1./ Együttlakozók jövedelemigazolása 6 hónapra visszamenőleg, nettó átlagjövedelmükről.**

**2./ Együttlakozók vagyonnyilatkozata**

# **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**

**1/2011. (II. 15.), a 34/2009. (X. 5.), a 23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.), a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.),  
a 23/2000. (VI. 20.)  
rendelettel módosított**

## **23/1995. (XII. 20.) rendelete**

### **az önkormányzati tulajdonú lakások béréről**

(Egységes szerkezetben)

Az 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budapest Főváros Közgyűlésének 50/1995. (X. 20.) számú önkormányzati rendelete alapján Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások béréről az alábbi rendeletet alkotja.

- 1. §** A rendelet hatálya a Budapest XVI. Kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és azok bérlőire terjed ki.
- 2. § (1)<sup>1</sup>** Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat veszi számításba.
  - (2)<sup>2</sup>** Költségelven bérbe adott lakás esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl az önkormányzat a lakbér képzésénél a lakás burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásának, felújításának, pótlásának, cseréjének költségeit is figyelembe veszi.
  - (3)<sup>3</sup>** Piaci alapon bérbe adott lakás esetén a lakbért mérték megállapításakor a költségelvű lakbért mértékre vonatkozó rendelkezéseket úgy kell alkalmazni, hogy a piaci lakbér az önkormányzat javára nyereséget is tartalmazzon.

---

<sup>1</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 1. §

<sup>2</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 1. §

<sup>3</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 1. §

- (4) A (2) és (3) bek. szerinti ráfordításokat, illetve bevételeket kerületi szinten kell számítani.

3. §<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve.

4. § (1)<sup>2</sup> Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, annak alapvető jellemzői, így különösen a lakás mindenkori komfort fokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a lakás épületen belüli fekvése, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.

(2)<sup>3</sup> A rendelet 2. §-a szerinti lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálja.

A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfort fokozatnak megfelelő mértékre, ha a bérlő a lakást saját költségén a kezelő hozzájárulásával bérbeszámítás nélkül komfortosította.

Ez a kedvezmény nem illeti meg azt a bérlőt, aki a lakását saját költségén, a kezelő hozzájárulása nélkül komfortosította, vagy az előző bérlő által komfortosított lakás bérlőjévé vált.

(3)<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve.

5. § (1) a)<sup>5</sup> Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (1) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj – a csökkentő és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül – az alábbiak szerint alakul:

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
Komfort-fokozat	Össz-komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Félkomfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfort nélküli Ft/m <sup>2</sup> /hó	Szükséglakás Ft/m <sup>2</sup> /hó
Lakbér összege					
2011. február 28-tól	177 Ft	141 Ft	92 Ft	72 Ft	54 Ft

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: 38/2000. (IX. 25.) Ök. 1. §

<sup>2</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 2. §

<sup>3</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 2. §

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: 38/2000. (IX. 25.) Ök. 1. §

<sup>5</sup> Módosította: 1/2011. (II. 15.) 1. §



- b)<sup>1</sup> Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (2) és (3) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke – a csökkentő- és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül – az (1) bekezdés a) pontjában megállapított szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának háromszorosa, függetlenül a lakás komfortfokozatától.
- (2)<sup>2</sup> Az (1) bekezdés szerinti lakbért az 1. számú mellékletben található csökkentő- és növelő tényezők figyelembevételével kell módosítani.
- (3)<sup>3</sup> Az így megállapított lakbér összegéről a bérlőket a hatályba lépést követően azonnal, írásban tájékoztatni kell.  
A lakbérközléssel egyidejűleg tájékoztatni kell a bérlőt a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokról és ezek díjáról is.
- (4)<sup>4</sup> A lakásbérleti szerződéseket jelen rendeletben megállapított bérleti díjak tekintetében a lakbérközléstől számított 30 napon belül írásban kell módosítani.
- (5)<sup>5</sup> A bérlő a lakbérközlésben elfogadott lakbért 2006. július 1-jétől köteles fizetni.
- (6)<sup>6</sup> Minden olyan lakásbérleti jogviszony esetén ahol a bérbeadó és bérlő között – magasabb szintű jogszabályokon alapuló – bérleti díj emelést a bérlő nem fogadja el, a jelen rendeleten alapuló követelést bírói úton kell érvényesíteni.
- (7)<sup>7</sup> A tetőtéri lakás, vagy a lakás tetőterében lévő helyiségek alapterületét a lakbér megállapítása szempontjából 1,90 méter belmagasság alatt nem kell figyelembe venni.
- (8)<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezve.
- (9)<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezve.
- (10)<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezve.

6. § <sup>11</sup>(1) Önkormányzat a bérleti jogviszony keretében a bérleti díj ellenében gondoskodik

<sup>1</sup> Módosította: 1/2011. (II. 15.) 2. §

<sup>2</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>3</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>4</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>5</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>6</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>7</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 3. §

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: 34/2009. (X. 5.) 1. §

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte: 23/2006. (VI. 15.) 10. § (3)

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte: 23/2006. (VI. 15.) 10. § (3)

<sup>11</sup> Módosította: 18/2006. (V. 30.) 4. §

- a) szociális alapú bérbeadás esetén: az épület karbantartásáról, a központi berendezések üzemeltetéséről, a közös használatú helyiségek állagának megőrzéséről, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításáról, valamint a közös használatú területek tisztán tartásáról, megvilágításáról és a háztartási szemét elszállításáról,
- b) költségelvű és piaci alapú bérbeadás esetén: az a) pontban felsoroltakon túl a lakás burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

7. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállásából nem következik, hogy a bérbeadó köteles lenne a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatások biztosítására, ezekre a bérlőnek a bérbeadó által megbízott kezelővel külön megállapodást kell kötnie.

(2) Külön szolgáltatások

- a/ vízellátás és csatornahasználat biztosítása
- b/ felvonóhasználat biztosítása
- c/ kaputelefon, csengő használat biztosítása
- d/ rádió, TV vételeinek biztosítása
- e/ közös világítás biztosítása
- f/ takarítás biztosítása
- g/ kéményseprő biztosítása
- h/ szemétszállítás biztosítása
- i/ hibaelhárítás biztosítása (lakáson belül)

8. § A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények esetén az épületre vonatkozó csökkentő tényezőket nem kell figyelembe venni.

9. §<sup>1</sup> A lakbéremelésre vonatkozó értesítéseket, megállapodásokat a bérbeadó nevében a Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Irodája küldi meg a bérlőnek.

10. § A lakbértámogatás az önkormányzat külön rendeletében - A szociális rászorultság miatt megállapítható pénzbeni és természetbeni ellátásokról - kerül szabályozásra.

---

<sup>1</sup> Módosította: 23/2009. (VI. 22.) 2. §

**10/A. §<sup>1</sup>** Az önkormányzati lakás bérlője, használója által a lakásbérlettel összefüggésben keletkezett bármilyen jogcímen fennálló tartozás elengedéséről, mérsékléséről vagy ilyen tartozásra vonatkozó részletfizetés engedélyezéséről az önkormányzat Vagyonszerződéskötési rendelvelele rendelkezik.

**11. §** Jelen rendelet 1996. január 1. napján lép hatályba.

---

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 34/2009. (X. 5.) 2. §

**1. SZ. MELLÉKLET<sup>1</sup>**

**1/2011. (II. 15.), a 34/2009. (X. 5.), a 23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a  
18/2006. (V. 30.), a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.),  
a 23/2000. (VI. 20.)  
rendelettel módosított  
23/1995. (XII. 20.) rendelethez**

A lakóépület állapota, illetve elhelyezkedése szerinti lakbér-csökkentő és növelő tényezők:

a./	az épület szerkezetének műszaki állapota szerint /pl. aládúcolt lakásoknál/	- 5 %
b./	a lakásnak az épületen belüli fekvése alapján /pl. alagsori, belső udvar, sötét lakás/	- 5 %
c./	környezeti ártalmakkal különösen érintett ill. egészségre ártalmas lakásoknál /pl. vizes, gombás lakás /	- 10 %
d./	a lakás 15-25 év között épült	- 10 %
e./	a lakás 25 éven belül nem került felújításra	- 20 %
f./	a lakáshoz kert tartozik	+ 20 %
g./	a lakás teljes felújításra került sor:	
	- 5 éven belül	+ 15 %
	- 6-10 éven belül	+ 10 %
	11-15 éven belül	+ 5 %

A lakásra megállapítható csökkentő- és növelő tényezők alapján kialakított együttes összeg a lakbér  $\pm 30$  %-át nem haladhatja meg.

<sup>1</sup> A mellékletet módosította: 23/2000. (VI. 20.) Ök. 5. §; hatálybalépés időpontja: 2000. szeptember 1.;  
d) – g) pontig kiegészítette 18/2006. (V. 30.) 5. §

## **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**

**29/2009. (VI. 25.) a 29/2007. (X. 19.) a 2/2005. (II. 1.) rendelettel módosított**

### **40/2004. (XI. 18.) rendelete**

#### **a Szobabérlők Házáról**

(egységes szerkezetben)

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### **I. fejezet**

##### **A rendelet hatálya**

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő, a Budapest XVI. kerület Újszász u. 88. szám alatti épületben (a továbbiakban: Szobabérlők Háza) található önálló lakásokra (a továbbiakban: lakóegységek).

#### **II. fejezet**

##### **Általános rendelkezések**

2. § (1) A Szobabérlők Házában lévő lakások bérbeadása - a 8. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével - az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) hatáskörében tartozik. A bérleti szerződéseket a polgármester köti meg.
- (2) Az Önkormányzat a lakóegységeket (kivéve: szolgálati lakóegységek) e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja olyan személyek részére, akik a végleges lakáshoz jutásukat önerőn túl, előtakarékoság vállalásával kívánják megoldani.
3. § E rendelet 2. § (2) bekezdésében megjelölt lakóegységhez jutás személyi feltétele, hogy a pályázó Budapest Főváros XVI. kerületében legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezzen.
4. § A lakóegységek bérlőit az ESZB pályázati eljárás alapján jelöli ki. Az ESZB a pályázati eljárást szükség szerint, a lakóegységek megüresedése után írja ki.

5. § A lakóegységekre kiírandó pályázati eljárásban történő részvételt (a szolgálati lakóegységeket kivéve) kizárja, ha a pályázó:
- a) vagy a vele együtt költözők lakástulajdonnal rendelkeznek;
  - b) vagy a vele együtt költözők valamelyike bérlője önkormányzati lakásnak, vagy önkormányzati bérlakására vonatkozó bérleti jogáról bármilyen jogcímen 5 éven belül lemondott;
  - c) vagy a vele együtt költözők önkényes lakáshasználók, vagy azok voltak;
  - d) korábbi lakástulajdonát öt éven belül átruházta.
6. § A kiírt pályázat elbírálása során előnyt élvez az a pályázó, aki
- a) kötelező mértékű elő-takarékosságnál nagyobb összegű elő-takarékosságot vállal;
  - b) a pályázat benyújtásakor legalább egy éve rendelkezik pénzügyi hitelfelvételre is jogosító elő-takarékossági szerződéssel;
  - c) hitelt érdemlő módon valószínűsíti, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor beköltözhető ingatlannal fog rendelkezni. Hitelt érdemlő igazolásnak tekintendő a jogerős építési engedély, ingatlan vásárlásáról szóló előszerződés, nagyobb összegű lekötött készpénz-megtakarítást igazoló számlakivonat;
  - d) befogadó nyilatkozattal igazolja - amennyiben a szerződés lejártakor beköltözhető ingatlannal nem rendelkezik - hogy a nyilatkozat kiállítója ingatlanába befogadja;
7. § (1) A bérbeadó a bérleti jogot elnyerő személlyel legfeljebb négy alkalommal megújítható egy év határozott időre szóló bérleti szerződést köt.
- (2) A bérbeadó a szerződést a bérlővel nem újítja meg, ha a bérlő ezen rendeletben foglalt szabályokat, vagy a bérleti szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti, különösen, ha:
- a) a bérlőnek egy évre visszamenőleg legalább két havi lakbér tartozása van;
  - b) a bérlő az elő-takarékosságot havi rendszerességgel nem fizeti;
  - c) a bérlő és a vele együtt lakók a bérleményt felszólítás ellenére nem rendeltetésszerűen használják.

- (3) A bérleti szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő legalább havi 20.000,- Ft befizetését előíró lakás elő-takarékossági szerződést kötött.
- (4) A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a bérlő és a vele együtt költözők közjegyző előtt, végrehajtható okirat formájában nyilatkozzanak arról, hogy amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, az ingatlant a szerződés megszűnését követően 15 napon belül a leltár szerinti berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadják, és az ingatlanból kiköltöznek.
- (5) Az ESZB a 7. § -ban foglalt feltételeknek a bérlő önhibáján kívüli okból való nem teljesítése esetén egy alkalommal méltányosságot gyakorolhat a bérleti szerződés meghosszabbítására.
- (6)<sup>1</sup> a.) Az ESZB az (1) bekezdésben foglaltakon túl további 1 év hosszabbítást engedélyezhet, amennyiben a kérelmező hitelt érdemlően igazolja, hogy az 1 éves időtartam alatt beköltözhető ingatlannal fog rendelkezni.  
b.) Hitelt érdemlő igazolásnak tekintendő a jogerős építési engedély, ingatlan adásvételét igazoló előszerződés, nagyobb összegű lekötött készpénz meglétét igazoló banki számlakivonat.

### III. fejezet

- 8. § (1)<sup>2</sup>** A Szobabérlők Házában található:  
fsz. 11., I. em. 27., II. em. 38., II. em. 40., II. em. 46., II. em. 48. szám alatti szolgálati lakóegységeket a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál közszolgálati jogviszonnyal (a továbbiakban: köztisztviselő), valamint a kerületben közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkező személy (a továbbiakban: közalkalmazott) veheti bérbe.
- (2) Ezen szolgálati lakóegységekre a polgármester által kiírt pályázat alapján azon köztisztviselő, illetve közalkalmazott pályázhat, aki olyan élethelyzetbe került, hogy lakhatása Budapest területén és Budapest XVI. kerületével határos településeken nem megoldott. A pályázat benyújtásához a közvetlen munkahelyi vezető javaslata

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 2/2005. (II. 1.) Ör. 2. §

<sup>2</sup> Módosította: 29/2007. (X. 19.) 1. §

szükséges. A pályázat során előnyt élvez az a köztisztviselő, illetve közalkalmazott, akinek támogatása munkáltatójának szakmai érdeke.

- (3)
  - a) Ezen szolgálati lakóegységek bérelőit a polgármester jelöli ki a pályázó munkaviszonyának fennálltaig, de maximum 5 évre.
  - b) Ezen határidő – rendkívüli méltánylást érdemlő esetben – maximálisan további 5 évvel meghosszabbítható.
  - c) Ezen bérleti jogviszony a munkaviszony megszűnésének napjával automatikusan, elhelyezési kötelezettség nélkül, megszűnik.
- (4) A bérelő a bérleti jogviszony ideje alatt köteles nettó alaphérének 20%-át lakás előtakarékosági szerződés alapján havi rendszerességgel fizetni.

#### **IV. fejezet**

#### **Értelmező és záró rendelkezés**

- 9. § E rendelet alkalmazásában nem számít ingatlantulajdonnak az öröklés útján szerzett haszonélvezeti joggal terhelt tulajdon, vagy tulajdonrész, illetve az a tulajdon, melyet az elvált házastárs bírói ítélet alapján jogszerűen, kizárólagos jelleggel használ.
- 10. § E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépés után lejárt bérleti szerződések felülvizsgálata során is alkalmazni kell. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 18/2002. (IX. 27.) Ök. rendelet és a 9/2002. (IV. 10.) Ök. rendelet.
- 11.§<sup>1</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

---

<sup>1</sup> Rendeletbe iktatta: 29/2009. (VI. 25.) 15. §



Összefoglaló táblázat Budapest X., XIV., XV., XVII., kerületi Önkormányzatok szociális  
lakbér mértékéről**X. kerületi önkormányzat**

Összkomfortos lakás esetén	280 Ft/m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfortos lakás esetén	265 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Félkomfortos lakás esetén	170 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfort nélküli lakás esetén	135 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Szükséglakás esetén	100 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa

**XV. kerületi önkormányzat**

Összkomfortos lakás esetén	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfortos lakás esetén	260 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Félkomfortos lakás esetén	154 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfort nélküli lakás esetén	117 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Szükséglakás esetén	88 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa

**XIV. kerületi önkormányzat**

Összkomfortos lakás esetén	361 Ft/m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfortos lakás esetén	288 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Félkomfortos lakás esetén	188 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfort nélküli lakás esetén	145 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Szükséglakás esetén	116 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa

**XVII. kerületi önkormányzat**

Összkomfortos lakás esetén	250 Ft/m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfortos lakás esetén	200 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Félkomfortos lakás esetén	130 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Komfort nélküli lakás esetén	100 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa
Szükséglakás esetén	80 Ft/ m <sup>2</sup> /hó+áfa

KIVONAT

**KÉSZÜLT AZ EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁG  
2012. NOVEMBER 19-ÉN MEGTARTOTT 16. SZ. NYÍLT ÜLÉSÉNEK  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL**

**1. Napirendi pont:**

**Javaslat új lakáskódex megalkotására**

**A Bizottság az alábbi határozati javaslatot fogadta el:  
244/2012. (XI. 19.) E.Sz.B. határozat:**

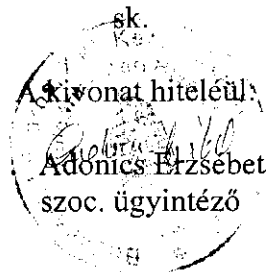
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló .../2012. (... ..) önkormányzati rendeletét.

Szavazás eredménye: 5 igen, egyhangú  
Felelős: dr. Varga János bizottsági elnök  
Határidő: 2012. XI. 21-ei Képviselő-testületi ülés

Budapest, 2012. XI. 19.  
(a jegyzőkönyv dátuma)

Dr. Varga János  
bizottsági elnök  
sk.

Kratofil Zita  
jegyzőkönyv hitelesítő  
sk.



A kiállítás dátuma  
2012. XI. 20.

206/2012

## ELŐZETES KIVONAT

a 2012. november 20-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 17. számú ülésén készült  
jegyzőkönyvből

**NAPIREND: 1. Javaslat új Lakáskódex megalkotására**

Előterjesztő: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

Előadó: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

### **HATÁROZAT:**

**401/2012. (XI. 20.) GPB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága az alábbi rendeleti javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló .../2012. ( ) önkormányzati rendeletét.”

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Határidő: 2012. november 21. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke  
(5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szatmáry László sk.  
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási irodavezető  
Budapest, 2012. november 21.