

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.)
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

...

**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:

b) az Egészségügyi és Szociális Bizottság
(továbbiakban: ESZB) dönt

...

c) a Polgármester dönt

*ca)** a Budapest XVI. kerület Újszász u. 88. szám alatti épületben (továbbiakban: Szobabérlők Háza) található lakások esetén a bérleti szerződés

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.)
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

...

**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:

b) az Egészségügyi és Szociális Bizottság
(továbbiakban: ESZB) dönt

...

bo) a Budapest, XVI. Benő utca 2. szám alatti épületben (továbbiakban: Benő Apartmanház) található 1. 2. számú lakóegységek piaci elven történő bérbeadásáról.

c) a Polgármester dönt

*ca)** a Budapest XVI. kerület Újszász u. 88. szám alatti épületben (továbbiakban: Szobabérlők Háza) található lakások esetén a bérleti szerződés

meghosszabbításáról, valamint a fsz. 11., I. em 19., I. em 26, I. em. 27., II. em. 38., II. em. 40., II. em. 46., II. em 47. II. em. 48. szám alatti lakás bérbeadásáról és a bérleti szerződés meghosszabbításáról,

3. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

3. § (1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, üresen álló lakás esetén, az alábbi jogcímenek:

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
- aa) pályázat útján,
- ab) pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben levők számára méltányosságból,
- ac)* pályázaton kívül, közszolgálati céllal történő bérbeadással, Önkormányzati érdekből,
- b) költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján,
- c) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján költségelven és szociális alapon,
- d) Szobabérlők Házában történő elhelyezés pályázat útján,
- e) Szobabérlők 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,
- i)* pedagógus munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó bérbeadás a 18/A. §-ban foglaltak szerint.

...

(3) A bérbeadási jogcímenek belül a lakásbérbeadás e rendeletben foglaltak alapján szociális, vagy költségelvével jellel, illetve a Szobabérlők Házában speciális szabályok alapján történhet.

...

meghosszabbításáról, valamint a fsz. 11., I. em 19., I. em 26, I. em. 27., II. em. 38., II. em. 40., II. em. 46., II. em 47. II. em. 48. szám alatti lakás, **továbbá a Benő Apartmanházban található 3., 4., 5., 6., 7. számú lakóegységek piaci elven történő bérbeadásáról és a bérleti szerződés meghosszabbításáról,**

...

3. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

3. § (1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, üresen álló lakás esetén, az alábbi jogcímenek:

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
- aa) pályázat útján,
- ab) pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben levők számára méltányosságból,
- ac)* pályázaton kívül, közszolgálati céllal történő bérbeadással, Önkormányzati érdekből,
- b) költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján,
- c) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján költségelven és szociális alapon,
- d) Szobabérlők Házában történő elhelyezés pályázat útján,
- e) Szobabérlők 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,
- i)* pedagógus munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó bérbeadás a 18/A. §-ban foglaltak szerint,
- j) **piaci elven történő lakásbérbeadás pályázat útján,**
- k) **piaci elven történő lakásbérbeadás szolgálati jelleggel.**

...

(3) A bérbeadási jogcímenek belül a lakásbérbeadás e rendeletben foglaltak alapján szociális, költségelvével **vagy piaci jellel,** illetve a Szobabérlők Házában speciális szabályok alapján történhet.

...

2. RÉSZ
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI
I. FEJEZET
A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

...

7. A bérleti jogviszony időtartama

7. § (1)* Önkormányzati lakás – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – bérbe adható

a) a Szobabérlők Házában a 14. § (2) bekezdés *aa)* alpontjában foglalt esetben legfeljebb 1 évre,

b)* a 14. § (2) bekezdés *ab)* alpontjában és a 15. §-ban foglalt esetben a pályázat benyújtására okot adó jogviszony, illetve sportolóként történő leigazolás megszűnésének napjáig, a 18/B. §-ban foglalt esetben a lakás odaítélésére okot adó jog-, illetve munkaviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 1 évre,

c) kizárólag költségelven bérbe adható lakás esetén a 13. § (3) bekezdés *ba)* alpontjában foglalt esetben legfeljebb 2 évre,

d) kizárólag költségelven bérbe adható lakás esetén a 13. § (3) bekezdés *bb)* alpontjában foglalt esetben a pályázat benyújtására okot adó jogviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 2 évre, illetve

e) e rendeletben meghatározott egyéb esetekben legfeljebb 5 évre,

f) e 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 ismételhető

...

9. A bérbeadás jellege

9. §

...

(3)* A lakásbérbeadás jellege piacinak minősül, ha a) a kijelölt bérlő a 12. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek, a bérlőkijelölés az ESZB által kizárólagosan költségelven bérbe adott lakásba történt

2. RÉSZ
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI
I. FEJEZET
A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

...

7. A bérleti jogviszony időtartama

7. § (1)* Önkormányzati lakás – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – bérbe adható

a) a Szobabérlők Házában a 14. § (2) bekezdés *aa)* alpontjában foglalt esetben legfeljebb 1 évre,

b)* a 14. § (2) bekezdés *ab)* alpontjában és a 15. §-ban foglalt esetben a pályázat benyújtására okot adó jogviszony, illetve sportolóként történő leigazolás megszűnésének napjáig, a 18/B. §-ban foglalt esetben a lakás odaítélésére okot adó jog-, illetve munkaviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 1 évre,

c) kizárólag költségelven bérbe adható lakás esetén a 13. § (3) bekezdés *ba)* alpontjában foglalt esetben legfeljebb 2 évre,

d) kizárólag költségelven bérbe adható lakás esetén a 13. § (3) bekezdés *bb)* alpontjában foglalt esetben a pályázat benyújtására okot adó jogviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 2 évre, illetve

e) e rendeletben meghatározott egyéb esetekben legfeljebb 5 évre,

f) e 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 ismételhető.

g) kizárólag piaci alapon bérbe adható lakóegység esetén a 15/A. § (2) bekezdésében foglalt esetben legfeljebb 2 évre.

h) kizárólag piaci alapon bérbe adható lakóegység esetén a 15/A. § (3) bekezdésében foglalt esetben a pályázat benyújtására jogosító jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 2 évre.

9. A bérbeadás jellege

9. §

...

(3)* A lakásbérbeadás jellege piacinak minősül, ha a) a kijelölt bérlő a 12. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek, a bérlőkijelölés az ESZB által kizárólagosan költségelven bérbe adott lakásba történt

és a bérleti jogviszony 24/A §-ban foglalt időn túli időtartamú meghosszabbítására kerül sor,

10. A pályázat útján történő lakásbérbeadás

10. § (1)* Üresen álló önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén – a 15. §-ban foglalt eset kivételével – 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.

...

és a bérleti jogviszony 24/A §-ban foglalt időn túli időtartamú meghosszabbítására kerül sor,

b) a bérlőkijelölés az ESZB vagy a Polgármester által kizárólagosan piaci elven bérbe adott lakóegységbe történt.

10. A pályázat útján történő lakásbérbeadás

10. § (1)* Üresen álló önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén – a 15. §-ban és a 15/A. § (3) bekezdésében foglalt eset kivételével – 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.

11/A. Lakásbérbeadás piaci jelleggel

15/A. § (1) A Benő Apartmanházban található lakóegységek kizárólag piaci jelleggel kerülnek bérbeadásra.

(2) A Benő Apartmanház 1. és 2. számú lakóegysége piaci elven történő bérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki megfelel a 13. § (3) bekezdés a), b), d) pontjában foglalt feltételeknek.

(3) A Benő Apartmanház 3., 4., 5., 6. és 7. számú lakóegysége piaci elven történő bérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalnál közszolgálati jogviszonnyal, valamint a XVI. kerületi Önkormányzat által működtetett intézménynél közalkalmazotti jogviszonnyal, egészségügyi szolgálati, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonnyal, munkaviszonnyal, vagy az Önkormányzattal az egészséges életmódot népszerűsítő programban történő részvétel céljából létesített jogviszonnyal rendelkezik és megfelel a 15. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(4) A (3) bekezdésben foglalt pályázat benyújtásához a közvetlen munkahelyi vezető javaslata szükséges. A pályázat során előnyt élvez az a köztisztviselő, illetve közalkalmazott, akinek támogatása munkáltatójának szakmai érdeke.

(5) A pályázatot a (2) bekezdésében foglalt esetben az ESZB, a (3) bekezdésében foglalt esetben a Polgármester írja ki. A Polgármester által kiírt pályázatra a 15/A. § (3) bekezdésében foglaltak esetén a 10. § (1) és (7) bekezdését nem kell alkalmazni.

(6) A pályázatot a (2) bekezdés alapján benyújtott pályázat esetén e rendelet 1. számú, a (3) bekezdés alapján benyújtott pályázat esetén e rendelet 5. számú melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.

(7) A (2) bekezdésben foglalt lakóegységek bérlőit az ESZB, a (3) bekezdésben foglalt lakóegységek bérlőit a Polgármester jelöli ki.

(8) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás piaci alapon legfeljebb 2 évre, a (3) bekezdés szerint kijelölt bérlő részére a pályázat benyújtására jogosító jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 2 évre adható bérbe.

(9) A piaci alapon történő határozott időre szóló bérleti jogviszony a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján legfeljebb 4 alkalommal további 2 évre meghosszabbítható, és a lakás ismételten piaci alapon adható bérbe feltéve, hogy a bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, számlavezető bankjánál a bérleti díj összegére az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad és igazolja a (2), (3) bekezdésben foglalt feltételek fennállását.

(10) A külön szolgáltatások díjára és megfizetésére e rendelet 39. §-a az irányadó, azzal az eltéréssel, hogy

a) a víz és csatornadíj a mellékmérők alapján mért fogyasztás alapján fizetendő a szolgáltató által meghatározott egységáron,

b) a gáz díja a közös főmérő alapján mért fogyasztás szerint, a lakások alapterületének arányában fizetendő.

(11) A kizárólag piaci jelleggel történő lakásbérbeadás esetén, e rendeletben előírt rendelkezéseket, jelen §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

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.

26. Kaució

40. § (1) A piaci alapon, 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.