

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2020 (V. 28.) önkormányzati rendelete

a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet tárgyi hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – kiterjed a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat, Bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban együttesen: ingatlan) az ingatlan elhelyezkedésére tekintet nélkül.

(2)¹ Nem terjed ki e rendelet hatálya a lakások, lakóépületek és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kivételével az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti forgalomképtelen törzsvagyonra, a korlátozottan forgalomképes vagyonra – így különösen az Önkormányzat intézményeinek használatában lévő vagyonra, a sportpályákra és sportcélú létesítményekre, az egészségügyi ellátást szolgáló vagyonra, valamint a kulturális és művelődési feladatok ellátását szolgáló vagyonra –, továbbá nem terjed ki a 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatti Lehel Csarnok létesítményben található helyiségre, a Klapka Központ nem lakás célú helyiségeinek, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló teremgarázs vagy felszíni beállóhely bérbeadására.

(3) E rendelet személyi hatálya kiterjed az Önkormányzatra, mint Bérbeadóra és eladóra, az ingatlanok kezelésével megbízott szervezetre, az ingatlanok bérlőire, használóira, az ingatlanok hasznosítása, elidegenítése során ajánlattevőkre, vevőkre egyaránt.

2. § (1) A Képviselő-testületet megillető tulajdonosi és bérbeadói jogokat a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2011. (I. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2. mellékletében foglaltak szerint kell gyakorolni.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérbeadói feladatok ellátásával, a pályázati eljárások előkészítésével és lebonyolításával, valamint a Bérbeadót megillető díjak beszedésével – közszolgáltatási szerződés alapján – ingatlankezelő szervezetet bíz meg (a továbbiakban: Megbízott).

3. § E rendelet alkalmazásában:

a) lakásleadás: a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogáról lakáspályázati feltétel teljesítéseként a bérlő által történő lemondás;

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2021. VI. 30-tól.

b) felajánlott lakás: a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogáról való lemondás másik, a Bérbeadó tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogáért, vagy pénzbeli térítésért cserébe;

c) beköltözhető lakás: a műszaki állapota alapján az érintett személy számára életvitelszerű lakhatásra ténylegesen alkalmas lakás, amely akkor is beköltözhetőnek minősül, ha jövedelemszerző célra hasznosított, vagy a tulajdonosa annak használatát harmadik személy részére bármilyen jogcímen átengedte;

d) jogcím nélküli használó: minden olyan használó, aki a Bérbeadó tulajdonában álló lakást vagy helyiséget a Bérbeadó hozzájárulása és érvényes bérleti szerződés hiányában használja;

e) önkényes lakáshasználó: olyan jogcím nélküli használó, aki az önkormányzati bérlakást úgy tartja birtokában, hogy annak használatára korábban bérleti joggal vagy más érvényes jogcímmel nem rendelkezett, avagy a lakást a kiürítést követően önkényesen elfoglalta;


f) bérleti díj: az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott lakbér és külön szolgáltatások díja;

g) használati díj: a lakás vagy helyiség jogcím nélküli használata esetén a volt bérlő vagy az ingatlant ténylegesen használó által fizetendő, a Bérbeadó által megállapított díj;

h) család: a bérlő és a vele együtt költözők együttes megnevezése;

i) fiatal kerületi vállalkozó: Budapest XIII. kerület közigazgatási területén működő, itt székhelyként nyilvántartott gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselője, vagy többségi tulajdonosa, egyéni vállalkozás esetén az egyéni vállalkozó, aki a 35. életévét még nem töltötte be, és legalább 3 éve állandó lakóhellyel rendelkezik Budapest XIII. kerületében;

j) fecskéházi hasznosításra kijelölt lakóegység: az Önkormányzat tulajdonában álló az Önkormányzat által fecskéházi hasznosításra kijelölt lakás;

 k)¹ passzív lakás: az Önkormányzat tulajdonában álló, passzív technológiával épített, passzív energia felhasználásával üzemeltetett, passzív minősítésű vagy passzív jellegű épületekben található lakások, így különösen a 1131 Budapest, Jász utca 91., a 1139 Budapest, Kartács utca 14. a 1131 Budapest, Jász utca 72. és a 1135 Budapest, Petneházy u. 90. szám alatti lakóépületek lakásai;

l) akadálymentesített lakás: azon lakás, amely mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a mozgásukban korlátozott fogyatékos személyek által történő életvitelszerű használatra.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

1. A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai és időtartama

4. § (1) A Bérbeadó tulajdonában álló lakásokat csak e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérbe adni.

(2) A bérlőnek egyidejűleg legfeljebb egy lakásra állhat fenn bérleti, bérlőtársi vagy társbérleti joga a Bérbeadó tulajdonában lévő lakáson.

(3) Az önkormányzati bérlakást

a) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog, vagy

b) jogszabályban vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség, vagy

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

c) szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési kötelezettségének teljesítése, vagy

d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése, vagy

e) közérdekű feladatok megvalósítása, vagy

f) lakások cseréje, vagy

g) elővásárlási jog, vagy a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező természetes személy által előterjesztett kérelem alapján lakottan a Bérbeadó tulajdonába került lakás első alkalommal történő bérbeadása, vagy

h) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésével összefüggésben másik lakás bérbeadása, vagy

i) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése, vagy

j) szolgálati lakás biztosítása, vagy

k) az akadálymentesített lakás bérbeadása, vagy

l) a bérlő által lakott a Bérbeadó tulajdonában álló lakás minőségének javítása (helyiségeinek bővítése, komfortfokozat növelése) érdekében, a Bérbeadó előzetes műszaki vizsgálata alapján történő csatolási, vagy

m) lakáspályázat

jogcímen lehet bérbe adni.

(4) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben meghatározott gyakorlója jogosult dönteni arról, hogy a lakás két egymást követő eredménytelen lakáspályázatot követően a (3) bekezdés b)-e), h) és k) pontjában meghatározott jogcímeiken is bérbeadható.

5. § Az Bérbeadó tulajdonában álló lakásokat a 4. § (3) a)-l) pontokban és (4) bekezdésben foglalt kivételekkel kizárólag lakáspályázat útján lehet bérbe adni.

6. § A lakások

a) szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj vagy,

b) nem szociális helyzet alapján költség elvű bérleti díj vagy, piaci alapú bérleti díj mellett adhatók bérbe.

7. § Önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonú ingatlan tulajdonjogával történő cseréje esetén a Bérbeadó az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben a cserével érintett lakásra meghatározott piaci vagy költségalapú bérleti díj megfizetésének előírásával adhat hozzájárulást.

8. § (1) Önkormányzati lakást határozatlan vagy határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) Ha jogszabály vagy megállapodás másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.

(3) Határozott idejű lakásbérleti szerződés legfeljebb öt évre köthető.

(4) A bérlő által a határozott idő lejártá után benyújtott kérelme alapján a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni a lakás legfeljebb öt évre történő ismételt bérbeadásáról, vagy a bérlő által a határozott idő lejártá előtt benyújtott kérelme alapján a szerződés hatályának legfeljebb öt évre szóló meghosszabbításáról. A tulajdonosi hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő eleget tett a jogszabályban előírt és a lejárási vagy a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

(5) Feltétel bekövetkeztéig kell a lakást bérbe adni, ha a Bérbeadó, a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(6) Határozatlan időre kell a lakást bérbe adni

a) e rendelet eltérő rendelkezése hiányában a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére, ha a fennálló bérleti szerződés úgy szűnik meg, hogy ugyanazon bérlő részére másik önkormányzati lakás bérbeadására kerül sor, vagy

b) a lakás alapterületének megváltoztatása esetén a csatolt terület esetében, ha az eredeti alapterületű bérleményre a bérlő határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, vagy

c) ha a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során az árverésen, nyilvános pályázaton a Bérbeadót törvényesen megillető elővásárlási jog alapján az adós vagy zálogkötelezett által lakottan kerül a Bérbeadó tulajdonába.

9. § A 4. § (1) bekezdés c) - l) pontjaiban meghatározott jogcímek esetén azzal köthető az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra bérleti szerződés, akinek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti, bérlőtársi vagy társbérleti jogával.

10. § (1) A Bérbeadó jogosult megtagadni a lakásbérleti szerződés megkötését azzal a személlyel, aki:

a) az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan után bérleti vagy használati díjjal, különszolgáltatási díjjal tartozik, vagy akinek bármely jogcímen helyi adótartozásra adat merül fel (továbbiakban együttesen: tartozás), kivéve, ha a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal és ennek teljesítését vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja), vagy

b) önkényesen foglalt el önkormányzati lakást, vagy


c) az Önkormányzattól vásárolt lakását eladta, elajándékozta, vagy jelzáloghitel fedezeteként elveszítette, és a tulajdonjogának megszűnésétől a bérbevételi iránti kérelem vagy a lakáspályázat benyújtásáig nem telt el tíz év.

2. A lakáspályázat általános szabályai és feltételei

11. § (1) A pályázat kiírásáról, a pályázat egyedi feltételeinek és érvénytelenségi okainak meghatározásáról tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

(2) Pályázat csak kiürített és a Bérbeadó birtokában lévő lakás esetén, vagy akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy nyilatkozata alapján a megüresedés időpontja ismert.

(3) A pályázatot a Bérbeadó és a Megbízott honlapján, valamint a Bérbeadó költségvetéséből támogatott, XIII. kerületi sajtótermékben közzé kell tenni és 30 napra a Bérbeadó, továbbá a Megbízott hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

 **12. §** (1)¹ Lakásleadás feltételével meghirdetett pályázat nyertese olyan, legfeljebb öt évre szóló határozott bérleti jogot szerez, amellyel a leadott lakásra rendelkezett. E szabály alkalmazandó abban az esetben is, ha a pályázat nyertese a leadott lakásra határozatlan idejű bérleti joggal rendelkezett.

(2) A lakásleadás nélkül megpályázható lakások határozott időre, legfeljebb öt évre adhatók bérbe, kivéve, ha a pályázat nyertese határozatlan idejű bérleti jogot ajánl fel.

(3) Amennyiben a pályázó, vagy a vele együtt költöző családtag három hónapnál idősebb várandósságot igazol, a születendő gyermekeket a költözők számánál figyelembe kell venni.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

➡(4)¹ A meghirdetett lakásokra olyan személy pályázhat, akinek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti, bérlőtársi vagy társbérleti jogával. Amennyiben a jelen rendelkezésben megjelölt személy a Bérbeadó tulajdonában lévő lakás bérleti jogával rendelkezik, a pályázott lakásra szóló bérleti jog elnyerésének feltétele a korábbi bérleti jogról térítési igény nélkül, a Bérbeadó javára történő lemondás. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni. A házfelügyelői lakások esetében a másik beköltözhető lakásra vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni.

(5) Pályázatban a pályázónak egy darab lakás megjelölésére van lehetősége.

(6) A pályázat elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(7) Amennyiben a pályázatban meghirdetett lakásra önkormányzati lakás leadásának feltételével lehet pályázni, a pályázott lakás bérleti jogának elnyerése esetén a bérlő köteles - a pályázati eredményről szóló értesítésben megjelölt határidőben - a leadott lakást tiszta, kiürített, kifestett, tehermentes és beköltözhető állapotban a Megbízó birtokába visszaadni. A bérlő köteles továbbá a leadott lakásba bejelentett személyek kijelentése iránt legkésőbb a birtok átadásáig gondoskodni.

(8) Amennyiben a pályázó a 12. § (7) bekezdésben előírt kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó a leadott önkormányzati bérlakásra szóló, és a pályázatban meghirdetett lakásra kötött bérleti szerződés felmondására jogosult.

(9)² A pályázatban meghirdetett lakásra - ha e rendelet eltérően nem rendelkezik - érvényesen olyan személy pályázhat, aki legalább öt éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él.

(9a)³ A (9) bekezdésben előírt feltétel alól mentesül az a pályázó, aki

a) a Bérbeadó tulajdonában lévő bérlakás leadása esetén legalább három éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él;

b) az Önkormányzat XIII. kerületen kívül található lakásának leadásával pályázik, amennyiben legalább három éve létesített állandó lakóhelyet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásban vagy e lakcímlétesítés és a XIII. kerületi lakhatás együttesen eléri a három évet, és az életvitelszerű lakhatás feltételei minden esetben igazoltak;

c) a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogával nem rendelkezik, de legalább három éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él, és vállalja, hogy a lakásra az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott tizenkét havi bruttó bérleti és üzemeltetési díjnak megfelelő szerződéskötési díjat megfizeti, és amennyiben az adott pályázati felhívás ezt lehetővé teszi.

(10) A lakáspályázat részletes szabályait a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója állapítja meg.

(11) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a Megbízott a rendelkezésére álló adatok, valamint a Bérbeadótól kért adatszolgáltatás alapján, a pályázó életvitelszerű lakhatási körülményeit a pályázatban bejelentett állandó lakóhelyen jogosult ellenőrizni.

(12) E rendelet szabályait a fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegység bérleti joga elnyerésének pályázati feltételeire, a lakóegység bérbeadására és bérletére e rendelet 39. § bekezdésben meghatározott eltérő szabályok hiányában kell alkalmazni.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

13. § (1) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított hatvan napon belül a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója bírálja el. A döntéssel szemben jogorvoslatnak helye nincs.

(2) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója - amennyiben a meghirdetett lakásra kellő számú pályázat érkezik - minden lakásra I-III. helyezettet rangsorol, azzal, hogy III. helyezettet követően nem rangsorolja a további érvényes pályázatokat.

(3) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult arról dönteni, a lakáspályázatban megjelölt lakásra a sorrendben következő, érvényesen pályázatot benyújtott pályázó számára másik meghirdetett, de érvényes pályázat nélkül maradt lakás bérleti jogát ajánlja fel.

(4) A pályázók a pályázat eredményéről a pályázati azonosítószám közzétételével a Megbízó internetes honlapján és hirdetőtábláján megjelenő hirdetményen keresztül értesülnek. Az I-III. helyezést elért pályázók e-mailben vagy postai úton is kapnak értesítést.

(5) A pályázat nyertesének a Bérbeadó döntéséről, vagy a szerződéskötés lehetőségéről szóló értesítés kézhezvételétől számított harminc napon belül kell a lakásbérleti szerződést megkötöni.

(6) A lakások birtokbaadását követő harminc napon belül köteles a nyertes pályázó a korábbi bérletében lévő lakást kiürített, tehermentes, kifestett, tiszta, beköltözhető állapotban a Megbízott rendelkezésére bocsátani.

(7) A pályázat szerződéskötésre jogosult I-III. helyezettje a Megbízott felhívására - a felhívás kézhezvételétől számított - tizenöt napon belül köteles a pályázati felhívásban előírt igazolásokat és mellékleteket benyújtani.

(8) A lakáspályázat érvényességéről a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

(9) A (8) bekezdés szerinti tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja és jogosult a pályázót a pályázati eljárásból legfeljebb két évre kizárni, ha

a) az I-III. helyre rangsorolt pályázó által közölt tény vagy adat valóságát az utóbb benyújtott igazolások nem bizonyítják, vagy

b) az I-III. helyre rangsorolt pályázó a kért igazolásokat vagy a szerződéskötés feltételeként előírt mellékleteket nem vagy nem határidőben csatolja be, vagy

c) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, vagy

d) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződés megkötésétől kifejezett írásbeli nyilatkozattal visszalép.

(10) Amennyiben a tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilvánítja, és van a nyertes pályázó mögé rangsorolt érvényes pályázó, úgy a II., ezt követően a III. helyezett pályázó számára nyílik lehetőség a szerződéskötésre.

(11) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlő nem tesz eleget a pályázatban előírt és általa vállalt felújítási kötelezettségének vagy a szerződését felmondja, a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni a bérlő pályázati eljárásból két évre szóló kizárásáról.

3. Bérbeadás jogszabályban, jogerős bírósági vagy hatósági határozatban előírt kötelezettség teljesítésére, vagy elővásárlási jog gyakorlása, vagy a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező természetes személy által előterjesztett kérelem alapján

14. § (1) Jogszabályban, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy a Bérbeadó az elhelyezési kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével teljesíti. A jogosult legfeljebb olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizethető.

(2) Elővásárlási jog alapján - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - lakottan a Bérbeadó tulajdonába került lakást annak a részére kell határozott időre piaci alapon legfeljebb öt évre bérbe adni, aki a lakást önkormányzati tulajdonba kerülésekor tulajdonosként vagy bérlőként, illetve más jogcímen jogszerűen használta.

(3) A bírósági és közigazgatási végrehajtási eljárásban elővásárlási jog alapján az adós vagy a zálogkötelezett által lakottan a Bérbeadó tulajdonába került lakást, ha a kérelmező a bérbeadás feltételeit elfogadja

a) az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott lakbéren, és

b) a tulajdoni lapon adósként vagy zálogkötelezettként bejegyzett kérelmére, és

c) határozatlan időre kell bérbe adni.

(4) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

4. Szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezése

15. § (1) A szociális intézményből elbocsátott és elhelyezésre jogosult személy javára szóló elhelyezési kötelezettséget - a jogosulttal való megállapodás alapján - pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a jogosult által visszaadott lakás leadáskori állapotának megfelelő ingatlanszakértői értékbecslésen alapuló forgalmi érték legfeljebb ötven százaléka. Amennyiben a leadott lakás a lakás leadásakor meghaladta a bérlő méltányolható lakásigény mértékének alsó határát, a forgalmi értéket a lakásigény mértékét meghaladó szobák lakás alapterületéhez viszonyított alapterületével arányosan csökkenteni kell.

(3) Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat vagy jogelődje javára, nem jogosult az elhelyezésre és nem tehető másik lakás bérbeadására ajánlat.

(4) Az elhelyezésre való kötelezettség megszűnik, ha a jogosult a lakást nem lakja életvitelszerűen, vagy másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével, vagy állami, vagy önkormányzati lakásbérleti, bérlőtársi vagy társbérleti jogával rendelkezik.

5. Bérbeadás közérdekű feladatok és lakásgazdálkodási feladatok végrehajtása érdekében

16. § (1) A közérdekű feladatok végrehajtása jogcímen a Bérbeadó

a) a kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás eredményeként, vagy

b) más önkormányzattal való megállapodás alapján, vagy

c) tulajdonában lévő lakás megsemmisülése miatti elhelyezési kötelezettség teljesítéseként adható bérbe lakás.

(2) Lakásgazdálkodási feladatok teljesítése esetén a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlójának döntése alapján adható bérbe lakás.

6. Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése, határozott idő lejártát követő ismételt bérbeadás

17. § (1) A lakásbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a lakásban olyan jogcím nélküli személy marad vissza, aki a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, részére jogcím nélküli lakáshasználat rendezése jogcímen biztosítható a lakás bérlete.

(2) Ha a visszamaradt személy 1993. december 31. napjáig jelentkezett be állandó jelleggel az önkormányzati bérleménybe és a lakásbérleti szerződés megszűnésekor életvitelszerűen a lakásban lakott, részére a lakást határozott időre bérbeadható vagy másik lakás biztosítható.

(3) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója annak a jogcím nélküli személynek is hozzájárulhat az általa lakott lakás vagy másik lakás bérbeadásához, aki nem felel meg a (2) bekezdésben előírt feltételeknek, de a lakást igazolhatóan, életvitelszerűen lakja.

(4) Annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, akinek a korábbi bérleti jogviszonyát a Bérbeadó lakbértartozás miatt felmondta, vagy a bérleti jogviszony más okból megszűnt, a Bérbeadó a lakást a lakáshasználó erre vonatkozó kérelmére, legfeljebb öt évig tartó határozott időre ismételten bérbe adhatja, a tulajdonosi jogot gyakorló döntése alapján.

7. Szolgálati lakás bérbeadása

18. § (1) Az önkormányzati tulajdonú épület gondnoki, házmesteri, koordinátori feladatait a Bérbeadóval, a Bérbeadó költségvetési szervével, vagy a Megbízottal kötött szerződés alapján ellátó munkavállaló részére adható bérbe lakás.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásbérleti jogviszony feltétel bekövetkeztéig jön létre, a bérlő a munkaviszonyának bármely okból történő megszűnése esetén a lakásbérleti jogviszony megszűnik.


(3) A bérbe adott lakások szolgálati jellegét a bérlő kérelmére, a munkáltató javaslatára a közérdek megszűnése esetén a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója megszüntetheti.

(4) A munkaviszony megszűnése után a bérlő másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt.

(5) A (3) bekezdés nem alkalmazható, amennyiben a bérlő a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg a korábban a bérleményét képező, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogviszonyát megszüntette és a lakást az Önkormányzat birtokába visszaadta, úgy a szolgálati jellegű lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszűnésekor a leadott lakásnak megfelelő másik lakás bérbeadására tarthat igényt.

8. A lakásigény mértéke

19. § (1) A lakásokat komfortfokozattól függetlenül, a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az 1. számú mellékletben meghatározott lakásigény mértéke szerint lehet bérbe adni.

 (2)¹ Az 1. számú melléklet szerinti lakásigény mértékének előírásait nem kell alkalmazni a lakás ismételt bérbeadása, a lakásbérleti jogviszony hatályának meghosszabbítása, a jogcím nélküli lakáshasználat rendezése, társbérlő részére történő bérbeadás vagy másik lakásban való elhelyezés esetén.

9. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás, valamint a költség és piaci alapú lakásbérlet szabályai

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

20. § (1) Szociális alapú bérleti jog megszerzésére és gyakorlására az a személy jogosult, akinek és vele együtt lakó személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadáskor - vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor - az öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát nem haladja meg, és a család nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskor vagy a szerződés felülvizsgálatakor az öregségi nyugdíj legkisebb összegének a kétszázötvenszeresét meghaladja.

(2) A szociális alapú, határozatlan időre szóló, érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlő a szociális lakbérre való jogosultságát erre irányuló felülvizsgálati eljárás során, a Bérbeadó képviseletében eljáró Megbízott felhívására igazolni köteles (a továbbiakban: szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata).

(3) A szociális lakbérre jogosultság igazolására - a bérlőre és az együtt lakó személyekre egyaránt - az alábbi okiratok alkalmasak:

a) a benyújtást megelőző folyamatos hat havi, ennél rövidebb idejű munkaviszony esetén a rendelkezésre álló, legalább egy havi nettó átlagkeresetről szóló munkáltatói igazolás,

b) tárgyévi nyugdíjról, időskorúak járadékáról szóló igazolás,

c) társadalombiztosítási ellátás esetében a bejelentés benyújtását megelőző három hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvény, vagy társadalombiztosítási szerv igazolása,

d) a szülői felügyeleti jog egyik szülő általi gyakorlása esetén az erre vonatkozó megállapodást tartalmazó határozat,

e) a tartósan beteg vagy fogyatékos gyermek egészségi állapotára vonatkozó igazolás, vagy annak igazolása, hogy tartósan beteg ellátásáért ápolási díjban részesül,

f) oktatási intézmény nappali tagozatán tanuló esetében az oktatási intézmény igazolása a tanulói vagy hallgatói jogviszony fennállásáról,

g) álláskereső esetén az álláskeresési ellátásról, vagy a regisztrálás tényéről szóló, illetékes munkaügyi kirendeltség által kiállított igazolás, határozat,

h) a gyermek elhelyezése vagy ideiglenes hatályú elhelyezése és a gyámrendelés tárgyában hozott bírósági és gyámhatósági jegyzőkönyv, rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igazolása,

i) érvényesen fennálló házasság esetén, amennyiben az életközösség megszakadt, a különélés tényének igazolása,

j) egyéb orvosi igazolás vagy hatósági határozat,

k) a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatásról szóló igazolás.

(4) Amennyiben a bérlő a Megbízott felhívására, a felhívásban előírt határidőben nem adja meg a felülvizsgálathoz kért adatokat, vagy nem megfelelően igazolja a szociális lakbérre való jogosultságát, a Megbízott legfeljebb további két alkalommal, jogvesztő határidő tűzésével, ismételten felhívja a bérlőt a jogosultság igazolására.

(5) A szociális lakbérre való jogosultságot a bérlő által benyújtott dokumentumok és a Megbízott rendelkezésére álló adatok együttes értékelése alapján kell megállapítani. Amennyiben a szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata alapján a szociális lakbér fizetésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn, a bérlő a bérlakásra meghatározott lakbérkategória és az önkormányzati lakások lakbérét szabályozó mindenkori önkormányzati rendelet szerinti piaci vagy költség alapú lakbért köteles fizetni.

(6) Az (5) bekezdése szerinti lakbér kiigazítást két részletben kell végrehajtani. A lakbér összegét a felülvizsgálat lezárultát követő hónaptól a felülvizsgálat eredményeként megállapított lakbér és a korábbi szociális alapú lakbér különbözetének a felével lehet emelni. Amennyiben a felülvizsgálat június 30. napjáig lezárul, a bérlő a felülvizsgálat eredményeként megállapított lakbér teljes összegét a felülvizsgálatot követő év július 1. napjától köteles fizetni. Amennyiben a felülvizsgálat június 30. napjáig nem zárul le, a bérlő a lakbér teljes összegét a felülvizsgálatot követő második év január 1. napjától fizeti.

(7) Amennyiben a bérlő a szociális lakbérre való jogosultságának fennállását felhívásra nem igazolja, a felülvizsgálat lezárultát követő hónaptól a bérlakásra meghatározott lakbérkategória szerinti piaci alapú lakbért köteles fizetni.

(8) Költségelvű bérleti díjat köteles fizetni az a személy,

a) akinek és a vele együtt lakó személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadáskor - vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor - meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetben a háromszorosát, de nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum négyszeresét, egyedülálló esetén az ötszörösét, és a család nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskor vagy a szerződés felülvizsgálatakor az öregségi nyugdíj legkisebb összegének a kétszázötvenszeresét meghaladja, vagy


b) aki a méltányolható lakásigény mértékénél nagyobb szobaszámú lakásban lakik, és a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme alapján szociális alapú lakbérre lenne jogosult.


(9) A költségelvű, határozatlan időre szóló, érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlő költségelvű lakbérre való jogosultságának felülvizsgálatára a (2) - (7) bekezdésben foglalt szabályok szerint kell eljárni.

(10) Piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni az a személy,

a) akinek és a vele együtt lakó személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadáskor - vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor - meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének négyszeresét, egyedülálló esetben az ötszörösét, vagy

b) aki a méltányolható lakásigény mértékénél nagyobb szobaszámú lakásban lakik, és a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme alapján költség alapú lakbérre lenne jogosult.

 **21. §¹** (1) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója - a méltányolható lakásigény mértékétől függetlenül - a lakbér mértékének felülvizsgálati eljárásban megállapított költség alapú lakbér megállapítása helyett szociális alapú lakbér, piaci lakbér megállapítása helyett költség alapú lakbér megállapításáról jogosult dönteni a bérlő által a felülvizsgálatot követő tulajdonosi döntés átvételétől számított hatvan napon benyújtott lakbér csökkentési kérelem alapján, amennyiben a határozatlan időtartamú bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő igazolt jövedelme legfeljebb tizenöt százalékkal haladja meg a szociális vagy költség alapú jövedelmi értékhatár felső mértékét.

 (2) Amennyiben a lakbér felülvizsgálata és az (1) bekezdés szerinti kérelem benyújtása között két hónapnál hosszabb idő telik el vagy a felülvizsgálat decemberben zárul, akkor a lakbér csökkentése iránti kérelemhez a bérlő ismételten köteles a jövedelemigazolásokot benyújtani."

22. § (1) A bérlő a saját vagy a lakásban jogszerűen vele együtt lakó igazolhatóan megváltozott jövedelmi helyzete, vagy jelentősen megváltozott életkörülményei alapján kérheti a költség alapú bérleti díjának szociális alapúra, valamint a piaci alapú lakbérének költség alapúra történő ideiglenes módosítását.

(2) A megváltozott vagyoni, jövedelmi helyzetének és életkörülményeinek igazolására a 20. § (3) bekezdésben meghatározott okiratok alkalmasak.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

(3) A költség és a piaci alapú lakbér módosítására vonatkozó kérelmeket a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult elbírálni.

(4) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a bérlő kérelmére egy évre adhat hozzájárulást a bérleti szerződésben szereplő költség vagy piaci alapú bérleti jogviszony változatlanul hagyása mellett a szociális, vagy költség alapú lakbér fizetéséhez.

(5) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója egy év elteltével felülvizsgálja a lakbér csökkentésének feltételeit, és a bérlő kérelmére további egy évre biztosíthatja a szociális, vagy költség alapú lakbér fizetését.

(6) A kérelmező az (5) bekezdés szerinti fizetési kedvezmény érvényességi ideje alatt is köteles a Megbízott felé bejelenteni, ha a kedvezményes díjfizetés feltételei már nem állnak fenn. Ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó a bérlőt a különbözet megfizetésére kötelezheti.

(7) A lakásbérleti díj nem csökkenthető annak a bérlőnek, aki

a) a Bérbeadó részére nem igazolt, vagy a valóságtól eltérő adatot vagy tényt közöl, vagy

b) a méltányolható lakásigény mértékét legalább egy szobával meghaladó szobaszámú lakásban lakik.

(8) A lakbér csökkenés engedélyezéséről, a lakbér csökkenés meghosszabbításáról, valamint a kedvezmény tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni. A döntéssel szemben jogorvoslatnak helye nincs.

23. § (1) A lakás bérlője a lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke

a) költségelvű bérleti díj esetében a lakás bruttó lakbérének két havi összege,

b) piaci alapú bérleti díj esetében a lakás bruttó lakbérének három havi összege.

(3) A befizetett óvadék után a bérlő részére kamat nem fizethető.

(4) Az (1)-(2) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a lakásból bármely okból történő kihelyezés esetén.

(5)¹ Az a bérlő, aki a szociális lakbérre való jogosultságát elveszti és költségelvű vagy piaci alapú lakbér fizetésére válik kötelezetté, a lakbér változásának és az óvadékfizetési kötelezettség kiközlését követő kilencven napon belül az e rendeletben meghatározottak szerinti óvadékot köteles megfizetni. A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat az óvadék havonta egyenlő részletekben történő fizetéséhez, legfeljebb tizenkét hónap időtartamra.

(5a)² Az a bérlő, aki a költségelvű lakbérre való jogosultságát elveszti és piaci alapú lakbér fizetésére válik kötelezetté, a lakbér változásának és az ebből adódó óvadékfizetési kötelezettségének a kiközlését követő kilencven napon belül az e rendeletben meghatározottak szerinti óvadékot köteles megfizetni. A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat az óvadék havonta egyenlő részletekben történő fizetéséhez, legfeljebb tizenkét hónap időtartamra.

(6) A befizetett óvadék a lakásnak a Megbízott részére történő igazolt és szerződészerű átadás-átvételét követően fizethető ki a bérlő részére.

24. § (1) A bérlő a szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2022. (XI. 8.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2022. XI. 9-től.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2022. (XI. 8.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2022. XI. 9-től.

(2) A bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a Bérbeadó részére írásban bejelenteni. A bérlő köteles továbbá a távollét okát indokolni, és azt különösen munkáltatói vagy egészségügyi, vagy oktatási intézmény által kiállított igazolással alátámasztani. E kötelezettség megszegése esetén a Bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult.

10. Bérbeadás bérlőtársak részére

25. § (1) Bérlőtársi jogviszonyban kell a lakást bérbe adni azok részére, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására - eltérő megállapodás hiányában - azonos sorrendben jogosultak.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó gyermeke, unokája, szülője, nagyszülője vagy testvére közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köthető meg, ha

a) a gyermek vagy az unoka a 18. életévét betöltötte,

b) a testvér a 18. életévét betöltötte és a bérlővel a lakásban legalább egy év óta folyamatosan együtt lakik.

(3) Ha a lakásbérleti szerződés e rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1) és (2) bekezdés alkalmazásával jöhet létre.

(4) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) bekezdésben említett hozzátartozó beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik.

11. Bérleményellenőrzés

26. § (1) A Megbízott a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni és a Megbízottal együttműködni.

(2) A Megbízott a lakásban évente több alkalommal tarthat bérleményellenőrzést.

12. Bérbeadó és bérlő megállapodása

27. § (1) A Bérbeadó és a bérlő a szerződéskötéskor, a lakásbérleti szerződésben foglalt módon állapodik meg a bérlőt terhelő felújítási, költségviselési, karbantartási, valamint kiürítési és visszabocsátási kötelezettségről.

(2) A lakásnak a bérleti jogviszony ideje alatt történő átalakítása, korszerűsítése, felújítása, a lakás alkotórészévé váló elemek beépítése kizárólag előzetes bejelentéssel, a Bérbeadó jóváhagyása alapján, ennek tárgyában írásba foglalt megállapodás szerint végezhető. A bérlő az általa igazoltan végzett értéknövelő beruházásokért megtérítési igényt csak a Bérbeadó által előzetesen engedélyezett munkák esetében és az előzetes írásbeli megállapodás alapján támaszthat.

(3) A bérlő a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére csak akkor végezheti el előzetes, írásbeli megállapodás nélkül, amennyiben az azonnali beavatkozást igényel, vagy annak előzetes bejelentésére már nincs lehetőség.

(4) Ha a bérlő a lakást jogosulatlanul alakította át, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

13. Jogcím nélküli használat esetén alkalmazható használati díj

28. § (1) A lakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj megegyezik a bérleti díj összegével.

(3) Amennyiben a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója döntött a jogcím nélküli lakáshasználat rendezéséről, és a jogcím nélküli használó nem köti meg a bérleti szerződést, úgy a döntés szerint meghatározott határidőt követő naptól a döntésben meghatározott bérleti díj összegével megegyező használati díjat köteles fizetni a használó.

(4) Amennyiben a lakás jogcím nélküli használója elhelyezésre nem tarthat igényt, a Bérbeadó jogosult a lakáshasználóval szemben használati díj címén a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő két hónap elteltével, önkényes lakáshasználat esetén a foglalás megállapításától számítva a lakásra vonatkozó bérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

14. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

29. § (1) A Bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő nagyszülőjét, házastársának gyermekét és unokáját, nem befogadott gyermekének a gyermekét, testvérét, élettársát, élettársa gyermekét és unokáját, gyermeke házastársát vagy élettársát, és annak gyermekét, valamint gyámhatósági határozattal igazolható gondozottját, gondnokát, vagy tartási szerződés szerinti eltartóját a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy - kivéve a jogszabály szerint a bérleti jog folytatására jogosult befogadott személyt - köteles a lakásból elköltözni.

(3) A lakásba történő befogadáshoz nem adható hozzájárulás, ha a befogadással a lakásban lévő személyek száma meghaladja a 19. §-ban szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

(4) Amennyiben a bérlő a lakást e rendelet szabályainak megsértésével albérletbe adja, és a lakás tényleges használója a lakás birtokát felszólításra nem adja vissza, a Bérbeadó jogosult a lakás tényleges használójával szemben a kiürítésre tűzött határidő eredménytelen elteltétől a bérleti díj ötszörösének megfelelő használati díjat érvényesíteni.

15. Albérletbe adás szabályai

30. § (1) Lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tilalmat nem kell alkalmazni, ha a lakás bérlőjét gondnokság alá helyezték és gondnokánál került elhelyezésre, vagy szociális otthoni elhelyezést nyert, vagy hosszabb távú kórházi kezelés alatt áll.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott tilalmat nem kell alkalmazni, ha a kiskorú bérlő szülője vagy gyámja a lakást addig az ideig kívánja albérlet útján hasznosítani, ameddig a bérlő nagykorúvá válik.

(4) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a (2) bekezdésben foglalt feltételek esetén kizárólag határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig kötött albérleti szerződéshez adhat tulajdonosi hozzájárulást. A kérelem benyújtása mellé a bérlő képviseletében a gondnoknak vagy gyámnak, vagy szülőnek csatolnia kell az albérleti szerződés tervezetét.

16. A lakás nem lakás céljára történő használatának szabályai

31. § (1) Lakás egészének nem lakás céljára történő használatához tulajdonosi hozzájárulás nem adható.

(2) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára használni a Bérbeadó hozzájárulásával, ha

a) a bérlő írásbeli kérelmére a bérlő vagy a jogszerűen befogadott és lakóhellyel rendelkező személy a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban székelyet, telephelyet vagy fióktelepet létesíteni, és

b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatához írásban hozzájárult.

(3) A lakás egy részének más célú használatához történő hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A lakásbérleti szerződés megszűnése napján a hozzájárulás érvényét veszíti.

17. A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok

32. § (1) Amennyiben a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételen lakás céljára bérbe adni nem lehet.

(2) Ha a bérleti szerződés megkötését követően a Bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlőnek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás van, a Bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult. A Bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult akkor is, ha a bérleti jog jogosultja másik önkormányzati bérlakás bérleti jogát jogviszony folytatóként megszerzi.

(3) Annak részére, aki szociális intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le a lakásbérleti jogviszonyáról a Bérbeadó vagy jogelődje javára, az intézményből történő kihelyezésekor legalább félkomfortos lakást kell bérbe adni.

(4) Amennyiben bérlőkijelölési, vagy a többszöri bérlőkiválasztási joggal érintett lakás megüresedik, a bérlő kijelölésére, kiválasztására jogosultat fel kell hívni arra, hogy - eltérő rendelkezés hiányában - az értesítés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül - jogosultságának igazolásával - közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadás feltételeit.

(5)¹ Amennyiben a bérlőkijelölési joggal érintett műteremlakás megüresedik, a bérlőkijelölésre jogosultat fel kell hívni arra, hogy az értesítés kézhezvételétől számított hatvan napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadás feltételeit.

(6)² A bérlőkijelölésre jogosult, arra az időre, ameddig bérlőkijelölési jogát nem gyakorolja, köteles megtéríteni a a Bérbeadónak számlázott közüzemi, valamint közös költséget, amennyiben határidőben nem jelöl új bérlőt, vagy jogosultságát nem igazolta, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, vagy a jelölt bérlő a szerződést nem köti meg.

33. § (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha vállalja a lakás tényleges komfortfokozatának és alapterületének megüresedett része után számított lakbér megfizetését.

(2) A lakásban maradt társbérlő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a tulajdonos hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.

(3) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a Bérbeadó a lakásban visszamaradt társbérlő lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett megszüntetheti.

(4) Amennyiben a visszamaradt társbérlő a (1) vagy a (3) bekezdésben rögzített feltételeket nem fogadja el, úgy a Bérbeadó a szerződést jogosult felmondani.

18. A bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

34. § (1) A bérlő a lakásbérleti jogviszonyt a Bérbeadó részére pénzbeli térítés ellenében leadhatja a Bérbeadó részére.

(2) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a pénzbeli térítés ellenében történő lakásfelajánlást nem köteles elfogadni, arról a lakásgazdálkodási feladatok ismeretében dönt.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

(3) A határozatlan időre bérbe adott lakás felajánlása esetén pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értébecslésen alapuló forgalmi értékének legfeljebb ötven százaléka fizethető ki.

(4) A határozott időre bérbe adott lakás felajánlása esetén a pénzbeli térítés összege nem haladhatja meg a felajánlás idején a bérlő által fizetett bruttó bérleti díjnak a bérleti jogviszonyból hátralévő időre számított összegét.

(5) Feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás felajánlása esetén a lakás ingatlanszakértői értébecslésen alapuló forgalmi értékének alapulvételével pénzbeli térítésként a forgalmi érték legfeljebb tizenöt százaléka fizethető ki.

(6) Határozatlan időre bérbe adott lakás felajánlása esetén úgy is meg lehet állapodni, hogy a bérlő részére kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés fizethető, amennyiben a felajánlott lakás ingatlanszakértői értébecslésen alapuló forgalmi értéke legalább húsz százalékkal magasabb a cserelakás ingatlanszakértői értébecslésen alapuló forgalmi értékénél.

(7) Ha a határozatlan idejű bérleti joggal rendelkező bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értébecslésen alapuló forgalmi értékének legfeljebb ötven százaléka fizethető ki.

(8) A bérbeadó jogosult a felajánlott lakással kapcsolatos bérlői tartozásokat és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén - amennyiben az a bérlői magatartás következménye - a helyreállítás költségeit a pénzbeli térítésből közvetlenül levonni.

(9) A pénzbeli térítés a lakás Bérbeadó részéről történő átvétele után fizethető ki.

(10) Amennyiben a Bérbeadó javára olyan bérlő mond le térítésért a lakás bérleti jogáról, aki a felajánlott lakást a Bérbeadótól öt éven belül egy alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb alapterületű lakásért kapta, úgy a pénzbeli térítést a korábbi lakás után kell megállapítani.

(11) A (10) bekezdésben szabályozott eljárás nem vonatkozik arra az esetre, ha a bérlő a korábbi lakásáért már kapott pénzbeli térítést az értékkülönbség miatt. Ilyen esetben a jelenlegi lakás szolgál a térítés megállapításának alapjául, amennyiben a lakás határozatlan időre van bérbe adva.

19. Szobabérlők Házára vonatkozó rendelkezések

35. § (1) A Szobabérlők Házában lévő lakások bérlőit (a továbbiakban: lakóegység használó) az SZMSZ-ben foglaltak szerint kell kijelölni. A bérleti szerződéseket a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízottja köti meg.

(2) Az Önkormányzat a lakóegységeket e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja.

(3) A Szobabérlők Házának házirendjét az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója állapítja meg.

(4) A lakóegységek használati joga nem cserélhető el.

36. § (1) A lakóegységhez jutás személyi feltétele, hogy a kérelmező Budapest Főváros XIII. kerületében bejelentett állandó lakóhellyel rendelkezzen.

(2) A lakóegység használatára nem jogosult az a személy, aki:

a) beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik vagy

b) bérlője önkormányzati lakásnak.

(3) A Bérbeadó a lakóegység használóval meghosszabbítható, öt év határozott időre szóló bérleti szerződést köt.

(4) A Bérbeadó a szerződés hatályát nem hosszabbítja meg vagy nem köt új bérleti szerződést a lakóegység használójával, ha a lakóegység használó ezen rendeletben foglalt szabályokat, a Szobabérlők Háza házirendjét vagy a bérleti szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti, különösen, ha:

a) a lakóegység használónak egy évre visszamenőleg legalább három havi lakbér tartozása van; vagy

b) a lakóegység használó a bérleményt felszólítás ellenére nem rendeltetésszerűen használja.

(5) A lakóegység használójának vállalnia kell, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, a lakóegységet a szerződés megszűnését követően tizenöt napon belül a leltár szerinti berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja és a Szobabérlők Házából kiköltözik.

20. A passzív lakás bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

37. § (1)¹ Passzív lakás és a Klapka Központban lévő lakás esetében, ha e rendelet eltérően nem rendelkezik, csak a Bérbeadó tulajdonában lévő lakás leadásával lehet pályázni (a továbbiakban: lakásleadási feltétel). Ebben az esetben a pályázat érvényességi feltétele a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogáról a pályázat elnyerése esetén, a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzat javára, feltétlenül és visszavonhatatlanul, térítési igény nélkül lemond.

➡(1a)² E rendelet 37. § (1) bekezdésében foglalt lakásleadási feltétel abban az esetben mellőzhető, ha a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogával nem rendelkező pályázó vállalja, hogy a lakásra az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott tizenhét havi bruttó bérleti és üzemeltetési díjnak megfelelő szerződéskötési díjat megfizeti. A szerződéskötési díj nem jár vissza.

(2)³

(3)⁴ Passzív lakás és a Klapka Központban lévő lakás esetében érvényesen olyan személy pályázhat, akinek és a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak együttesen a pályázat benyújtását megelőző tizenkét hónapban az egy főre jutó nettó jövedelme eléri a megpályázott lakás bruttó bérleti díjának egyedül költöző esetében a kétszeresét, két vagy több együtt költöző esetében a másfélszeresét.

(4)⁵ Passzív lakás és a Klapka Központban lévő lakás esetében a bérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek - a szerződésszegés jogkövetkezményeivel - vállalnia kell a passzív ingatlan házirendjében, valamint a lakás- és helyiséghasználati útmutatóban előírt egyedi kötelezettségek teljesítését.

(5)⁶ Passzív lakásra és a Klapka Központban lévő lakásokra öt év határozott időre szóló szerződés köthető akkor is, ha a pályázat nyertese olyan lakást ajánl fel, amelyre határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

(6)⁷ Passzív lakások és a Klapka Központban lévő lakások esetében a szerződést kötött bérlő köteles a korábbi önkormányzati bérlakást legkésőbb a passzív lakás vagy a Klapka Központban lévő lakás birtokba vételétől számított harminc napon belül, egyeztetett időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó tartozásmentesség hitelt érdemlő igazolásával birtokba adni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a lakásbérleti szerződés felmondására jogosult.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

3 Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatálytalan: 2021. IX. 15-től.

4 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (3). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

5 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (4). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

6 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (5). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

7 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (6). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

(7)¹ Passzív lakóépületben és a Klapka Központban nem adható gépkocsibeálló albérlésbe.

(8)²

(9)³ Az (1), a (3)-(7) és a (10) bekezdések rendelkezései nem alkalmazandók a passzív lakóépületben vagy a Klapka Központban lévő fecskeházi hasznosítású lakásokra, valamint a koordinátori feladatok ellátásához rendelkezésre bocsátott lakások bérbeadására.

(10)⁴ Passzív lakásokat és a Klapka Központban lévő lakásokat - a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével - a 2. mellékletben meghatározott lakásigény mértéke szerint lehet bérbe adni.

(11)⁵ Passzív lakás és a Klapka Központban lévő lakás bérbeadására nem alkalmazható e rendelet 12. § (1) és (2) bekezdése, a 20. § (1)-(9) bekezdésekben, a 21. §-ban és 22. §-ban meghatározott rendelkezések.

(12)⁶ Passzív lakásra vagy a Klapka Központban lévő lakásokra kiírt lakáspályázat e rendeletben nem szabályozott további, részletes szabályait a tulajdonosi jognak SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult megállapítani.

21. A Klapka Központban lévő lakás bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

38. §⁷

22. A fiatal házások és élettársak részére a fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegység bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

39. § (1) Az Önkormányzat a fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegységben (a továbbiakban: lakóegység) - pályázattal elnyerhető - határozott idejű elhelyezést (a továbbiakban: bérleti jogot) biztosít az (2) bekezdés szerinti fiatal házások, illetve élettársi kapcsolatban élők számára, akik készek és képesek lakáshoz jutásukat legfeljebb nyolc éven belül önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani.

(2)⁸ A fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegységek bérleti jogának elnyerésére irányuló pályázatot azok a pályázat benyújtásakor 35. életévüket be nem töltött házaspárok, vagy bejegyzett élettársak nyújthatják be, akik

a) közül mindkét fél

aa) a pályázat benyújtásakor a 18. életévét betöltötte, és

ab) cselekvőképességét korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt nem áll, és

ac) magyar vagy európai uniós állampolgár, és

b) a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat másolatával, az élettársi kapcsolatot anyakönyvi vagy közjegyzői nyilvántartásba vételről kiállított igazolással igazolják, és

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (7). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

2 Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatálytalan: 2021. IX. 15-től.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (8). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

4 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (9). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

5 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (10). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

6 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. § (11). Hatályos: 2021. IX. 15-től.

7 Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatálytalan: 2021. IX. 15-től.

8 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2021. IX. 15-től.

c) valamely pénzintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra előtakarékosági szerződést kötnek, amelynek legkisebb összegét tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a pályázati kiírásban állapítja meg, és

d) közül legalább az egyik fél 5 éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él, és

e) közül egyik félnek vagy együtt költöző hozzátartozójának sincs a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti, vagy bérlőtársi jogával. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni.

(3) A bérleti jog pályázati eljárás útján nyerhető el határozott időre, az előtakarékosági jogviszony lejáratának napjáig, de legfeljebb nyolc éves időtartamra, nem hosszabbítható meg, nem cserélhető el és nem ruházható át.

(4) A bérleti jogviszony időtartama alatt az előtakarékosági jogviszonynak, folyamatosan, megszakítás nélkül fenn kell állnia, amelyet a bérlő köteles a Bérbeadó részére havonta igazolni.

(5) A pályázat érvénytelen, ha

a) nem az arra rendszeresített nyomtatványon adják be,

b) hiányos és ezért elbírálásra alkalmatlan,

c) a pályázati kiírás alaki és tartalmi követelményeinek nem felel meg.

(6) A lakáspályázat részletes szabályait a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója állapítja meg.

(7) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított hatvan napon belül az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója bírálja el. A tulajdonosi döntéssel szemben jogorvoslatnak helye nincs.

(8) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója - amennyiben a meghirdetett lakásra kellő számú pályázat érkezik - minden lakásra I-III. helyezettet rangsorol, azzal, hogy III. helyezettet követően nem rangsorolja a további érvényes pályázókat.

(9) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult arról dönteni, a pályázatban megjelölt lakóegységre sorrendben következő, érvényesen pályázó pár számára másik meghirdetett, de érvényes pályázat nélkül maradt lakóegység bérleti jogát ajánlja fel.

(10) A meghirdetett lakóegységek közül érvényesen csak egy lakóegységre lehet pályázni

(11) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a Megbízott a rendelkezésére álló adatok, valamint a Bérbeadótól kért adatszolgáltatás alapján, a pályázó pár életvitelszerű lakhatási körülményeit a pályázatban bejelentett állandó lakóhelyen jogosult ellenőrizni.

(12) A pályázat elbírálásakor a meghirdetett lakóegységekre a pályázatot elnyerő pár mellett meg kell határozni azt a sorrendben következő két pár pályázót, akivel a pályázat nyertesének visszalépése esetén a bérleti szerződést meg kell kötni. Amennyiben a nyertes pár a szerződést a szerződési ajánlat kézhezvételétől számított tizenöt napon belül nem köti meg, azt visszalépésnek kell tekinteni.

(13) A nyertes pár a bérleti szerződést bérlőtársként köti meg.

(14) A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület rendeletben határozza meg.

(15) A lakóegységbe a bérlő a házastársán vagy élettársán és gyermekén kívül senkit nem fogadhat be.

(16) A házasság jogerős felbontása vagy az élettársi kapcsolat megszűnése esetén a bérlőtársak közötti megállapodás alapján módosítható a kizárólagos bérlővel a bérleti szerződés.

(17) Az (1)-(16) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben a fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegység bérleti joga elnyerésének pályázati feltételeire és a lakóegység bérbeadására e rendelet 12. § és 13. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

III. Fejezet

A helyiségbérlés szabályai

23. A helyiségek bérbeadásának jogcímei és módjai

40. § (1) A helyiséget a Bérbeadó által elfogadott célra lehet bérbe adni.

(2) A bérlőnek egyidejűleg több helyiségre is fennállhat bérlői vagy bérlőtársi joga.

(3) Nem lehet bérbe adni

a) azt a helyiséget, amelynek - vagy azt magában foglaló épületnek - lebontásáról, átalakításáról tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója döntött, és a munkák megkezdéséig hat hónapnál kevesebb idő van hátra;

b) a helyiséget jogszabályba ütköző, vagy olyan tevékenység végzésére, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel.

c) a helyiséget olyan tevékenység végzésére, mely a Bérbeadó fejlesztési célkitűzéseivel ellentétes.

(4) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak,

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

b) aki az Önkormányzat tulajdonában álló helyiséget vagy lakást a bérbevételi kérelem vagy pályázat benyújtását megelőző öt évben önkényesen foglalt el.

41. § (1) A helyiséget

a) pályázat, vagy

b) bérbevételi kérelem, vagy

c) több bérbevételi kérelem esetén a kérelmezők között tartott licittárgyalás, vagy

c) előbérleti jog alapján, vagy

d) jogcím nélküli helyiséghasználathoz rendezése, vagy

e) Bérbeadó által jóváhagyott bérleti jog átruházás, vagy

f) jogszabályban, bírósági vagy hatósági határozatban előírt kötelezettség, vagy Bérbeadóval kötött megállapodás teljesítésére cserehelyiség biztosítása,

g) ¹ ajánlattételi felhívás alapján lehet bérbe adni.

(2) Nem lehet előbérleti jogot biztosítani a bérlő részére, ha a helyiség tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója döntése alapján bontásra, vagy az épület rendeltetésének megváltoztatására kijelölt épületben van.

(3) A helyiség bérbeadására szóló pályázat kiírásáról, valamint a helyiség bérbeadásáról, profilmódosításhoz való hozzájárulásról, bérleti jog átruházásához vagy cserejéhez való hozzájárulásról, és a helyiség albérletbe adásához való hozzájárulásról tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

(4) A Bérbeadó Magyarország Országgyűlésében, vagy a XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületében képvisellel rendelkező pártok részére feltétel bekövetkeztéig bérleti díj ellenében biztosít helyiséget.

(5) Amennyiben a (4) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony megszűnik, úgy a volt bérlő a szerződés megszűnését követő hatvan napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és a Bérbeadó vagy a Megbízottja részére visszaadni.

42. § (1) A Megbízott a helyiség rendeltetésszerű használatát és a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő köteles a helyiségbe történő bejutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni, a Megbízottal együttműködni.

(2) A Megbízott a helyiségben évente több alkalommal is tarthat ellenőrzést.

¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

24. A bérbeadás időtartama

43. § (1) Helyiséget bérbe adni határozatlan vagy határozott időre, továbbá feltétel bekövetkezéséig lehet.

(2) Határozatlan időre a helyiség akkor adható bérbe, ha


a) a pályázati kiírás tartalmazza vagy

b) a bérbevételi kérelem alapján a Bérbeadó és a bérlő erről megállapodnak.

(3) A helyiséget határozott időre, legfeljebb öt évre lehet bérbe adni.

(4) A határozott idejű bérleti jogviszony lejárta esetén a bérlőt további öt évre szóló előbérleti jog illeti meg, amennyiben a bérleti szerződésben vállalt, és a jogszabályban előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, az előbérleti jog gyakorlására irányuló kérelmét a határozott időtartam lejárata előtt legalább kilencven nappal a Bérbeadó részére írásban benyújtja, és a Bérbeadóval a bérleti díj mértékében megállapodik.

25. A határozatlan időre vonatkozó bérbeadás szabályai

 **44. §** (1)¹ A helyiséget akkor lehet határozatlan időre bérbe adni, ha a bérlő vállalja a két évre vonatkozó bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, de minimum nyolcszázezer forint szerződéskötési díj egy összegben történő befizetését, mely összeg a szerződés megszűnése esetén nem jár vissza.

(2) A bérlő a határozott idejű szerződés időtartama alatt bármikor kérheti a szerződésnek az (1) bekezdés szerinti, határozatlan időre történő módosítását.

(3) Határozatlan idejű bérleti szerződést a Bérbeadó a határozatlan idejű szerződés megkötésétől számított tizenöt évig (továbbiakban: felmondási tilalom) kártalanítás nélküli rendes felmondással nem szüntetheti meg.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott felmondási tilalom idejének lejárata megelőző kilencven nappal benyújtott kérelemre

a) további öt évvel meghosszabbítható a felmondási tilalom időszaka négy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, de minimum százötvenezer forint, vagy

b) további tíz évvel meghosszabbítható a felmondási tilalom időszaka nyolc havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, de minimum háromszázötvenezer forint, vagy

c) további tizenöt évvel meghosszabbítható a felmondási tilalom időszaka egy éves bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, de minimum ötszázezer forint összegű szerződéskötési díj egy összegben történő befizetésével, amely összeg a szerződés megszűnése esetén nem jár vissza.

26. Az óvadék, a felhatalmazói levél és a közjegyzői szerződéskötés szabályai

45. § (1) A bérlő a bérleti szerződés aláírása előtt a tulajdonosi hozzájárulásban előírt óvadékot köteles befizetni.

(2) Az óvadék mértéke a bruttó bérleti díj legalább egy havi, legfeljebb négy havi összege.

(3) Fiatalkorú kerületi vállalkozók részére kiírt pályázat nyertese a bruttó bérleti díj egy havi összegének megfelelő óvadékot köteles fizetni.

(4) Ha a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés feltételeként az azonnali beszedési megbízáshoz szükséges és a bérlő számlavezető bankja által záradékolt felhatalmazó levél leadását írja elő, akkor ennek beszerzése a szerződéskötés előtt a bérlő kötelezettsége.

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

(5) Havi nettó százezer forint összegű bérleti díj felett - ha a tulajdonosi hozzájárulásban szerepel - a bérlőnek vállalnia kell, hogy a megkötött helyiségbérleti szerződéssel és a módosításokkal megegyező tartalmú, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatokat közjegyző előtt aláírja és annak eredeti példányát tizenöt napon belül a Megbízottnak átadja.

(6) A közjegyzői okirat költsége a bérlőt terheli.

27. Bérbeadás nyilvános pályázat alapján

46. § (1) Pályázaton meghirdetett helyiség licitárgyalása esetén - az (2) bekezdésben foglalt kivétellel - nettó havi bérleti díj összegével lehet licitálni.

(2) Fialat kerületi vállalkozók részére kiírt pályázat esetén a bérleti díj összegén kívüli bírálati szempontokat, a pályázat további feltételeit, részletes szabályait a pályázati kiírás tartalmazza.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a Megbízott megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a helyiség rendeltetését,
- d) a helyiségben folytatható tevékenység felsorolását,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásakor a letétbe helyezendő biztosíték összegét,
- f) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet,
- g) a bérleti díj értékkövetésének módját és mértékét,
- h) a bérleti jogviszony időtartamát,
- i) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos előírásokat,
- j) a pályázat benyújtásának módját, helyét, és idejét,
- k) a helyiség megtekintésének időpontját,
- l) a licitárgyalás időpontját és helyét,
- m) az óvadék mértékét,
- n) a felhatalmazói levél és a közjegyzői szerződéskötés szabályait,
- o) a licitbiztosíték jogcímén befizetett összeg visszafizetésének szabályait.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) a bérbevitelre ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, e-mail címét, gazdasági társaság esetében cégnevét, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát,

b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet,

c) amennyiben a pályázati kiírás lehetővé teszi annak közlését, hogy a pályázat nyertese milyen időtartamú szerződést kíván kötni, melynek feltételeit ismeri és kötelezően elfogadja, és

d) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását.

(5) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki

a) a pályázati feltételeknek megfelel,

b) a pályázatban kiírt feltételeket a pályázatának benyújtásával egy időben írásban elfogadja és vállalja,

c) a licitárgyalás esetén a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot,

d) fiatal kerületi vállalkozók részére kiírt pályázat esetén a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok alapján, összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

(6) A pályázati eljárás nyilvános.

(7) E rendeletben meghatározott kivétellel helyiség bérbeviteli pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, amelynek a pályázat kiírását megelőző öt évben a Bérbeadóval szemben tartozása, vagy más köztartozása nem volt.

(8) Fialat kerületi vállalkozók részére kiírt pályázaton olyan gazdálkodó szervezetek vehetnek részt, amelyeknek a pályázat kiírását megelőző 5 évben a Bérbeadóval szemben tartozása, vagy más köztartozása nem volt.

(9) Lakóközösségek részére bérbeadásra felajánlott helyiségre a kerületi társasházak, szövetkezeti lakóházak tulajdonosi közössége, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület lakóközössége, vagy ezen közösség tagja indulhat, amelynek a pályázat kiírását megelőző öt évben a Bérbeadóval szemben tartozása, vagy más köztartozása nem volt.

(10) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amelyik a kiírási feltételeknek megfelel és a pályázó a biztosíték megfizetését igazolja. A biztosítékot a Megbízott pénztárába kell befizetni, vagy banki átutalással kell teljesíteni.

➡(11)¹ A biztosíték összege a kiírásban szereplő induló havi bruttó bérleti díj egy-négy havi összege, amelyet szerződéskötéskor a fizetendő óvadék összegébe kell beszámítani. Ha a biztosíték összege a fizetendő óvadék összegénél magasabb, a pályázat nyertesének a szerződéskötés során a különbözet bérleti díjba beszámítását fel kell ajánlani. Ha a pályázat nyertese a beszámításhoz nem járul hozzá, a biztosíték óvadékon felüli összegét a szerződéskötéskor visszakapja.

(12) A pályázatot a Bérbeadó és a Megbízott honlapján, valamint a Bérbeadó költségvetéséből támogatott, XIII. kerületi nyomtatott sajtótermékben közzé kell tenni és tizenöt napra a Bérbeadó, továbbá a Megbízott hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

(13) Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést - tulajdonosi hozzájárulás átvételét követő tizenöt napon belül - önhibájából nem köti meg, a biztosítékot elveszti. Az eredménytelenül és az érvénytelenül pályázók részére - második helyezettet kivéve - a licittárgyalást követő legkésőbb nyolc napon belül a befizetett biztosíték összegét vissza kell téríteni.

(14) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a helyiség bérleti jogát a sorban következő legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő szerzi meg. Ez esetben a második helyezettre a pályázat nyertesére vonatkozó rendelkezések az irányadók.

(15) Amennyiben az érvényesen pályázó a licittárgyaláson nem jelenik meg, úgy az a pályázattól való visszalépésnek minősül, mely esetben a befizetett biztosíték összegét a pályázó elveszíti, visszatérítésre nem tarthat igényt.

➡(16)² A 41. § (1) bekezdés g) pontja szerinti ajánlattételi felhívás alapján történő bérbeadásra a 46. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

28. Bérbeadás bérbevételi kérelem alapján

47. § (1) Helyiség bérleti joga a kérelmező által benyújtott bérbevételi kérelem alapján is megszerezhető, melynek feltétele, hogy a Bérbeadó a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet elfogadja és a Bérbeadóval megállapodjon:

- a) a helyiségbérlet időtartamában, és
- b) a bérleti díj mértékében, és
- c) a fizetendő óvadék összegében, és
- d) a helyiség bérlőt terhelő felújításának, a használat alatti karbantartásának és a szerződés megszűnésekor történő visszaadásának feltételeiről.

(2) Az (1) bekezdésen túlmenően a bérleti szerződés létrejöttének további feltétele a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő feltételek elfogadása.

(3) Amennyiben a bérbe vehető helyiségre - a tulajdonosi hozzájárulás megadásáig - több bérbevételi kérelem érkezik, úgy a Megbízó a kérelmezők között - a 46. §-ban foglaltak szerint - licittárgyalást tart. A bérleti jogot a magasabb bérbevételi ajánlatot adó kérelmező szerzi meg. A licit - a Bérbeadó eltérő rendelkezése hiányában - a legmagasabb megajánlott nettó bérleti díjról indul.

29. A helyiséghasználat szabályai

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

48. § (1) A helyiséget csak a bérleti szerződésben feltüntetett bérlő veheti igénybe. A bérlő szerződéstől eltérő helyiséghasználata csak a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásán alapulhat.

(2) A helyiség engedély nélküli más célra való használata, vagy más személy, vagy társaság részére történő átengedése esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(3) Amennyiben a helyiségben tervezett tevékenység az érintett társasház szervezeti és működési szabályzatában foglalt közgyűlési döntésével ellentétes, a Bérbeadó jogosult a bérbeadást, a profilmódosításra irányuló kérelmet megtagadni, a már fennálló helyiségbérleti szerződést jogosult felmondani.

30. A helyiség felújításával kapcsolatos szabályok

49. § (1) A bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával - a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel - saját költségén köteles a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani, mely költség nem igényelhető vissza és a bérleti díjba nem számítható be.

(2) A bérlő - eltérő megállapodás hiányában - köteles gondoskodni

a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, és

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő, előtető, ernyős szerkezet biztonsági berendezések karbantartásáról, felújításáról,

c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben, és

d) a bérlő tevékenységével összefüggően az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról és a szemét elszállításáról.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a Bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(4) Bérbeadó a helyiség felújítására - a helyiség állapotától függően - a bérlő részére legfeljebb hat havi bérleti díjmentességet biztosíthat.

31. Bérbeadás bérlőtársak részére

50. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak, és az általuk folytatni kívánt tevékenységek egy helyiségben történő gyakorlása jogszabályba nem ütközik.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, mely méreténél fogva a bérlőtársak által folytatni kívánt tevékenységekre alkalmas.

(3) A bérlőtársaknak együttesen kell vállalniuk a tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételeket.

32. Hozzájárulás profilmódosításhoz

51. § (1) A Bérbeadó a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat profilmódosításhoz, ha

a) a bérlő által folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályba, továbbá nem ellentétes a helyiséggel érintett társasház szervezeti és működési szabályzatával, és

b) a bérlő a bérleti szerződésben vállalt és a jogszabályban előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, és

c) a bérlő vállalja az új bérleti szerződés megkötésének a feltételeit, és

d) a helyiség profilmódosítással járó átalakítása a településképi előírásoknak megfelel.

(2) Bérlőtársi jogviszonyban használt helyiség esetén a profilmódosításhoz a bérlőtárs hozzájárulása szükséges.

33. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

➡ **52. § (1)¹** A helyiség bérleti jogát a bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával átruházhatja. A Bérbeadó a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulását hathavi bérleti díjnak és üzemeltetési költségnek megfelelő összeggel egyenlő díj megfizetéséhez kötheti a bérleti jogviszony első hat hónapjában.

(2) Az átruházásra vonatkozóan polgári jogi megállapodást kell kötni, amelyet a szerződés létrejöttétől számított tizenöt napon belül a Bérbeadóhoz be kell nyújtani.

(3) Amennyiben a bérleti jog átadással érintett helyiség, vagy azt magában foglaló épület öt éven, illetve az öt éves előbérleti jog időtartamán belül bontásra kerül, úgy az átvevőnek vállalnia kell, hogy a helyiséget a felszólítástól számított kilencven napon belül mindennemű kártalanítási igény nélkül kiüríti, és az Önkormányzat részére visszaadja.

(4) A bérleti jog átadásához nem adható tulajdonosi hozzájárulás, ha

a) a helyiség bérleti jogát átvevő által folytatni kívánt tevékenység gyakorlása jogszabályba ütközik, vagy a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas és alkalmassá sem tehető, vagy

b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység a közrend vagy a közbiztonság érdekeit súlyosan sértené, vagy

c) a helyiségre bérleti vagy közüzemi díjhátralék áll fenn, vagy

d) a bérleti jog átruházására kötött megállapodást szerződő felek a (2) bekezdésben meghatározott határidőn túl nyújtják be a Bérbeadóhoz.

(5) A helyiség bérleti jogának cseréjére az átruházásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

34. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

53. § (1) A bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával a helyiség egy részét albérletbe adhatja természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezet részére.

➡ **(2)²** A Bérbeadó azzal a feltétellel adhatja hozzájárulását a helyiség egy részének albérletbe adásához, ha a bérlő a bérleti szerződés módosításával vállalja az albérletbe adott helyiségrészre vonatkozóan a bérleti szerződésben megállapított bérleti díj legalább kétszeresének megfelelő összegű bérleti díj fizetését.

(3) A bérlő az emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni mindaddig, amíg az albérleti szerződés megszűnését írásban be nem jelenti a Bérbeadó részére és az albérlet az általa használt helyiségrészt ki nem üríti.

(4) Az albérleti szerződéshez a Bérbeadó a bérlő bérleti jogviszonyának lejártáig, de legfeljebb két évre adja meg a hozzájárulását.

(5) Az albérleti hozzájárulás érvényességének lejártával, vagy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő és az albérlet a helyiség kiürítésére egyetemlegesen kötelesek elhelyezési, kártalanítási igény nélküli.

(6) Az albérletbe adás engedélyezése esetén, a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell a tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételeket.

(7) A helyiség albérletbe adására abban az esetben adható tulajdonosi hozzájárulás, amennyiben a bérlőnek a Bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen tartozása, köztartozása nincs és a helyiség méreténél fogva alkalmas a bérlő és albérlet által párhuzamosan folytatni kívánt tevékenységekre.

35. A helyiségbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos szabályok

54. § (1) A bérlő a határozott időre kötött bérleti szerződést a határidő lejártá előtt írásban felmondhatja.

1 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2024. (I. 16.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2024. I. 17-től.

(2) A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlőt nem illeti meg kártalanítás, és kizárólag a Bérbeadó erről szóló előzetes hozzájárulása esetén jogosult a helyiség felújítására fordított összeg visszatérítésére.

(3) A helyiségbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő a tulajdonosi hozzájárulásban előírt határidőben, de legkésőbb a szerződés megszűnését követő hatvan napon belül köteles a helyiséget a Bérbeadó vagy a Megbízott részére, a birtokba adáskor felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

(4) Amennyiben a bérlő a helyiségbérleti szerződés megszűnését követően a helyiséget határidőben nem üríti ki, a Bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig a helyiségbérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

(5) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya díjtartozása miatt felmondással megszűnik, a bérlő kérelmére a jogviszonyának visszaállítása, legalább egy és legfeljebb öt évre szóló határozott időre és előbérleti jog biztosítása nélkül abban az esetben engedélyezhető, amennyiben

- a) a bérlő a tartozását maradéktalanul rendezte, és
- b) a tartozás kiegyenlítését követő hat hónapon belül újabb tartozást nem halmozott fel, és
- c) a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeit teljesítette, és
- d) a tulajdonosi hozzájárulásban előírt további díjfizetési biztosítékot a szerződéskötésig rendelkezésre bocsátja.

IV. Fejezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

36. Az elővásárlási joggal érintett lakásokra vonatkozó rendelkezések

55. § (1) A lakás elidegenítése iránti kérelmet a bérlő nyújthatja be a Megbízott részére.

(2) A lakások elidegenítésére vonatkozó kérelem beérkezése esetén a lakás elidegenítésre kijelöléséről és az elidegenítéshez való hozzájárulásról tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni.

(3) Az elidegenítésre kijelölésnél figyelembe kell venni különösen:

- a) a lakással érintett társasház kerületfejlesztési szempontú értékelése, jövőbeni bontását,
- b) a Bérbeadó társasházon belüli tulajdoni hányadát,
- c) a lakás komfortfokozatát, alapterületét,
- d) a lakásbérleti szerződés típusát, jellegét, létrejöttének körülményeit,
- e) a bérleti díj bevétel és a Bérbeadót terhelő kiadások egymáshoz viszonyítását az érintett lakás vonatkozásában,
- f) a lakás elidegenítése esetén felmerülő lakásgazdálkodási feladatokat.

(4) Az elidegenítésre kijelölést követően az érintett lakásra készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni a lakás elidegenítéséről.

(5) A lakás elidegenítésre kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget.

(6) Az elidegenítésről szóló döntés alapján a Megbízott a kérelmező részére a külön törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értéket képviselő lakás esetén eladási ajánlatot tesz, melyhez a Bérbeadó kilencven napig kötve van. Az eladási ajánlat a következőket tartalmazza:

- a) a címzett nevét, lakcímét,

- b) az elidegeníthető lakás megjelölését az alapító okirat szerint,
- c) az értékbecsléssel megállapított forgalmi értéket,
- d) a vételár mértékét,
- e) a vételár összegét,
- f) a vételárelőleg összegét,
- g) egyösszegű fizetés esetén a vételárkedvezményt és összegét,
- h) az ajánlati kötöttség időtartamát és
- i) a kedvezményekről szóló tájékoztatást.

(7) A Bérbeadó az elővásárlási jog gyakorlása alapján az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal - vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítését szabályozó törvény alapján az általa meghatározott személlyel - az írásbeli elfogadó nyilatkozat kézhezvételétől számított harminc napon belül megkötí.

(8) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlati kötöttség lejártáig az adásvételi szerződést a saját érdekkörében felmerült okokból nem írja alá, a Bérbeadó az ajánlati kötöttség alól mentesül.

56. § (1) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a Megbízott javaslata alapján elővásárlási joggal érintett lakást kijelölhet értékesítésre.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés alapján értékesítésre kijelölt lakás bérlője az ajánlati kötöttség tartama alatt nem köti meg az adásvételi szerződést, a lakást a lakott forgalmi érték figyelembevételével nyilvános árverés útján lehet értékesíteni.

37. Az elővásárlással érintett lakás vételára megállapításának szabályai

57. § (1) A lakás vételárát a forgalmi érték attól függően kell megállapítani, hogy az elidegenítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett lakás hány lakásos épületben van.

(2) Amennyiben az elidegenítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett lakás egy lakásos házingatlanban található, úgy a vételár a forgalmi érték száz százaléka.

(3) Amennyiben az elidegenítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett lakás kettőnél több, de hatnál kevesebb számú lakást magában foglaló házingatlanban található, úgy a vételár a forgalmi érték kilencvenöt százaléka.

(4) Amennyiben az elidegenítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett lakás hét vagy több lakást magában foglaló házingatlanban található, úgy a vételár a forgalmi érték kilencven százaléka.

(5) A vevőt kérelmére huszonöt évi részletfizetési kedvezményben kell részesíteni. Ebben az esetben az elővásárlásra jogosult a vételárnak legalább tíz százalékát a szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni. A vételárhátralékot és a vételárhátraléokra megállapított kamatot a vevő havi egyenlő részletekben fizeti meg.

(6) Amennyiben az elővásárlási jogával élő bérlő a lakás vételárát egyösszegben teljesíti, a vételárból további tíz százalék vételárkedvezmény illeti meg.

58. § (1) Az elővásárlási jog jogosultjának vagyoni, jövedelmi helyzete és szociális rászorultsága alapján a szerződés megkötésekor nem kell a vételár tíz százalékát készpénzben megfizetnie, amennyiben a vevő

- a) a nyugdíjas, vagy
- b) a saját háztartásban három vagy több gyermeket eltartó szülő, vagy
- c) a saját háztartásában fogyatékos gyermeket nevelő szülő.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott kedvezmény nem illeti meg azt, aki a szerződés megkötésekor üdülőingatlan vagy beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik.

59. § (1) Részletfizetés esetében a vételárhátralék összege után a Bérbeadót kamat illeti meg.

(2) Az (1) bekezdésben írt kamat mértéke a magánszemélyek pénztartozására megállapított törvényes kamat mértékével egyenlő. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell felszámítani.

60. § (1) Részletfizetés esetén a lakásra a vételárhátralék teljes kifizetéséig szóló jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban a Bérbeadó javára bejegyeztetni. Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben meghatározott gyakorlója jogosult dönteni elidegenítési és terhelési tilalom feloldásáról.

(2) Egyösszegű kifizetés vagy a vételár szerződéskötést követő három éven belüli teljes kiegyenlítése esetén a vételár kiegyenlítését követő, további három évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban a Bérbeadó javára bejegyeztetni. Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a vevő a lakást úgy idegenítheti el, cserélheti el, vagy terhelheti meg, hogy az általa megvásárolt ingatlan forgalmi értékének és kedvezményes vételárának különbözetét, valamint az egyösszegű fizetésre tekintettel megállapított kedvezményt (a továbbiakban együtt: kedvezmény) az Önkormányzat részére megfizeti. A vevő kérelmére a kedvezmény visszafizetése nélkül a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult dönteni az elidegenítési és terhelési tilalom feloldásáról.

(3) Részletfizetés esetén a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója a vevő kérelmére a teljes futamidő alatt egyszeri alkalommal jogosult engedélyezni a részletfizetési kötelezettség legfeljebb tizenkét hónapig tartó szünetelését.

38. A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások elidegenítésre kijelölésének szabályai

61. § (1) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakásokra vonatkozó elidegenítési eljárást csak abban az esetben lehet kezdeményezni, ha az abban lévő lakások számát alapul véve a lakások jogszerű bérlőinek több mint ötven százaléka vételi szándéknyilatkozatot nyújt be a Bérbeadóhoz. E bekezdés alkalmazása során a bérlőtársakat egy személynek kell számítani, a társbérlőket külön kell számítani.

(2) A szándékbejelentések alapján a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója vizsgálja, hogy az adott épület elidegenítésre történő kijelölése veszélyezteti-e a Bérbeadó lakásgazdálkodási feladatainak ellátását, a távlati területfejlesztési tervek megvalósítását, a kerületi gazdálkodást vagy a jogszabályban meghatározott feladatainak teljesítését, és ezek figyelembevételével tesz javaslatot a Képviselő-testület részére.

(3) A Képviselő-testület a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója javaslata figyelembevételével dönt az ingatlan elidegenítésre kijelöléséről.

62. § (1) Amennyiben a Képviselő-testület az adott önkormányzati épületet a 61. §-ban foglaltak szerint elidegenítésre kijelölte, úgy azt társasházzá kell átalakítani.

(2) A társasház alapító okiratának tervezetét a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó bérlőkkel úgy kell ismertetni, hogy az alapító okirattal kapcsolatos észrevételekre, javaslatokra legalább harminc napot kell biztosítani.

(3) Ha a lakók többségi döntéssel írásban megválasztották képviselőjüket, a Megbízott jogosult az alapító okirat tervezetéről az így kijelölt képviselővel egyeztetni.

(4) A (3) bekezdésben írt többségi egyetértés megszerzése érdekében a Bérbeadó a társasházi közgyűlésre irányadó szabályok szerint lakógyűlést hív össze, amelyen a Bérbeadót képviselő személy nem szavaz.

(5) A Bérbeadó köteles az alapító okirat elfogadásához szükséges többségi egyetértés megszerzése érdekében a lakógyűlést ismételten hat hónapon belüli időpontra összehívni.

(6) A társasházi alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó bérlők többségi akaratának. A Bérbeadó csak a többségi egyetértés esetében jogosult a társasház alapítás iránt az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre benyújtani.

63. § Az önkormányzati épület társasházzá alapítását követően a lakások értékesítésére vonatkozó eljárásra a IV. Fejezetben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

39. Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésre kijelölésének, vételár mértékének, valamint megfizetésének módjára és feltételeire vonatkozó szabályok

64. § (1) Az elővásárlási joggal rendelkezők részére a külön törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értéket képviselő helyiség csak akkor idegeníthető el, ha:

- a) az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel,
- b) a bérlőnek nincsen adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása és közműdíj hátraléka,
- c) a jogi személyiségű bérlővel szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás,
- d) a bérlőnek nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj hátraléka, és
- e) a Bérbeadó és a bérlő között nincsen folyamatban a helyiség bérletével vagy használatával kapcsolatos per.

(2) A helyiség elidegenítése iránti kérelmet a bérlő nyújthatja be a Megbízott részére.

(3) A helyiségek elidegenítésére vonatkozó kérelmekről a jogszabályban megállapított értékhatár figyelembevételével a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

(4) Ha a helyiséget a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója elidegenítésre kijelölte, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték legalább száz százaléka.

(5) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója értékbecslés figyelembevételével dönt a helyiség elidegenítéséről.

(6) Az eladási ajánlatra, az ajánlati kötöttségre és az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira a lakás elidegenítésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

40. A vételárengedményre és a részletfizetésre vonatkozó szabályok

65. § (1) A helyiségek vételára a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója által megállapított összeg, amelyet csökkenteni lehet a Bérbeadó helyett elvégzett, a helyiség minimális rendeltetésszerű használatához szükséges, Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott, vissza nem térült, saját beruházásban bonyolított, számlával igazolt átépítés, felújítás költségeivel.

(2) Az (1) bekezdésben írt vételárcsökkentés nem haladhatja meg a helyiség forgalmi értékének húsz százalékát.

66. § (1) A helyiség vételárának megfizetéséhez - a vevő kérelmére - a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója indokolt esetben részletfizetési kedvezményt nyújthat.

(2) A részletfizetési kedvezmény legfeljebb a vételár ötven százalékára és legfeljebb öt évi időtartamra szólhat. Az egész vételár húsz százaléka foglalónak tekintendő.

(3) Részletfizetés esetében a vételárhátraléokra a gazdálkodó szervezetek pénztartozására megállapított törvényes kamatot kell megállapítani. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell felszámítani.

(4) Ha a helyiség vevője a részletfizetési kötelezettségét két egymás után esedékes részletre elmulasztja teljesíteni, írásban fel kell szólítani a teljesítésre és ismertetni kell a felszólításban a további mulasztás jogkövetkezményeit. A felszólítás ellenére nem teljesített harmadik esedékes részlet befizetési határidejének lejártát követően a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója döntése alapján az Önkormányzat a szerződéstől elállhat.

67. § (1) A vételárhátralék teljes kifizetéséig a helyiségre elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban a Bérbeadó javára bejegyeztetni.

(2) Az (1) bekezdésben írt elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a tulajdonos a helyiséget a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója engedélyével idegenítheti vagy cserélheti el és terhelheti meg.

(3) Szerződészerű teljesítés esetén a vevőnek joga van a részletfizetés teljes időtartama alatt bármikor a vételárhátralékot egy összegben kamatmentesen megfizetni.

41. Elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire vonatkozó rendelkezések

68. § Elővásárlási joggal nem érintett lakás vagy helyiség elidegenítése esetén az elidegenítésre vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a lakás és a helyiség vételára, a teljes forgalmi érték, melyből a vevőt semmilyen jogcímen sem illeti meg vételárkedvezmény.

42. Önkormányzati tulajdonú szabad rendelkezésű lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezések

69. § (1) A Bérbeadó tulajdonában álló, társasházban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szereplő, üres, bérleti jogviszonnyal nem terhelt, elővásárlási joggal nem érintett lakásokat és helyiségeket nyilvános árverés útján kell értékesíteni.

(2) A (1) bekezdés hatálya alá tartozó lakások és helyiségek árverésen történő értékesítéséről, annak feltételeiről a Megbízott előterjesztése és az értébecslés alapján megállapított kikiáltási ár egyidejű meghatározása mellett a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

(3) Nem kell árverés útján értékesíteni a Bérbeadó tulajdonában lévő ingatlanokat, ha azokat az általa alapított társaság részére értékesíti.

(4) Amennyiben a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója által eladásra kijelölt lakás és helyiség értékesítése - két éven belül - háromszori árverésen is eredménytelen, úgy a lakás vagy a helyiség árverésen kívüli értékesítéséről a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója dönt.

70. § (1) A tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlójának döntése alapján árverés nélkül elidegeníthető a Bérbeadó tulajdonában lévő üres szükséglakás, amennyiben a közös választófallal elválasztott, az ingatlan-nyilvántartásban egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott ingatlan tulajdonosa műszaki csatolás végrehajtása érdekében vételi kérelmet nyújtott be, és a szükséglakás legalább száznyolcvan napja megüresedett.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szükséglakás vételára a forgalmi érték legalább száz százaléka.

(3) Amennyiben a szükséglakás műszaki csatolása az adásvételi szerződés létrejöttét követő száznyolcvan napon belül igazoltan nem teljesül, úgy ez a tény az adásvételi szerződés bontófeltételének minősül.

(4) Amennyiben a feltételeknek megfelelő több vételi kérelem érkezett, a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója jogosult nyilvános árverést vagy a kérelmet benyújtók között zártkörű versenyztetést kiírni.

V. Fejezet

Záró és átmeneti rendelkezések

71. § A Bérbeadó és a Megbízott - az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló jogszabály vonatkozó rendelkezéseinek keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadásról, valamint az elidegenítésről szóló döntéshez, a bérleti szerződés, illetve adásvételi szerződés megkötése érdekében, valamint a bérleti jogviszony során kelt tulajdonosi döntések meghozatalához szükségesek. A lakás bérbevételére pályázók személyes adatainak kezelésére csak az érintettek hozzájárulásával, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben foglaltak betartásával kerülhet sor.

72. § (1) E rendelet 2020. június 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet szabályait kell alkalmazni a hatályba lépésekor folyamatban lévő lakbércsökkentési kérelmek, pénzbeli térítés ellenében történő lakásleadási kérelmek, helyiségre benyújtott bérbevételi kérelmek, továbbá a lakásokra vagy helyiségekre benyújtott vételi kérelmek elbírálása során, amennyiben a folyamatban lévő ügyekben a tulajdonosi jognak az SZMSZ-ben foglaltak szerint meghatározott gyakorlója e rendelet hatályba lépéséig nem döntött.

(3)-(4)¹

(5) E rendelet hatályba lépése előtt közzétett önkormányzati lakás bérbevételére irányuló lakáspályázati eljárásokban a lakáspályázat közzétételének napján hatályos jogszabályt kell alkalmazni.

(6)-(10)²

Dr. Bujdosó Sándor s.k.
jegyző

Dr. Tóth József s. k.
polgármester

1. számú melléklet e rendelet 19. § (1) bekezdéséhez

A lakásigény mértéke

1 szobás lakás	1-3 személy
1 + félszobás lakás	1-5 személy
2 szobás lakás	2-6 személy
1 + két félszobás lakás	3-7 személy
2 + félszobás lakás	4-8 személy
3 szobás lakás	4-8 személy
1 + három félszobás lakás	5-8 személy
2 + két félszobás lakás	5-9 személy
3 + fél szobás vagy 4 szobás lakás	5-9 személy
4 szobásnál nagyobb lakás	minimum 5 fő, és fél vagy egy szobánként + 1 fő.

2. melléklet a 20/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelethez³

A lakásigény mértéke passzív lakásban és a Klapka Központban lévő lakások esetében

1 szobás lakás	1-2 személy
1 + félszobás lakás	1-3 személy
2 szobás lakás	2-4 személy
1 + két félszobás lakás	2-4 személy
2 + félszobás lakás	3-5 személy
3 szobás lakás	3-5 személy

1 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2020. VI. 2-től.

2 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2020. VI. 2-től.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 8. §, 1. melléklet. Hatályos: 2021. IX. 15-től.

—————

TARTALOMJEGYZÉK

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2020 (V. 28.) önkormányzati rendelete	1
a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól	1
I. Fejezet	1
Általános rendelkezések	1
II. Fejezet	2
A lakásbérlet szabályai	2
1. A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai és időtartama	2
2. A lakáspályázat általános szabályai és feltételei	4
3. Bérbeadás jogszabályban, jogerős bírósági vagy határozatban előírt kötelezettség teljesítésére, vagy elővásárlási jog gyakorlása, vagy a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező természetes személy által előterjesztett kérelem alapján	6
4. Szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezése	7
5. Bérbeadás közérdekű feladatok és lakásgazdálkodási feladatok végrehajtása érdekében	7
6. Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése, határozott idő lejártát követő ismételt bérbeadás	7
7. Szolgálati lakás bérbeadása	8
8. A lakásigény mértéke	8
9. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás, valamint a költség és piaci alapú lakásbérlet szabályai	8
10. Bérbeadás bérlőtársak részére	12
11. Bérleményellenőrzés	12
12. Bérbeadó és bérlő megállapodása	12
13. Jogcím nélküli használat esetén alkalmazható használati díj	12
14. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz	13
15. Albérletbe adás szabályai	13
16. A lakás nem lakás céljára történő használatának szabályai	13
17. A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok	14
18. A bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel	14
19. Szobabérlők Házára vonatkozó rendelkezések	15
20. A passzív lakás bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések	16
21. A Klapka Központban lévő lakás bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések	17

22. A fiatal házasok és élettársak részére a fecskeházi hasznosításra kijelölt lakóegység bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések	17
III. Fejezet	19
A helyiségbérlet szabályai	19
23. A helyiségek bérbeadásának jogcímei és módjai	19
24. A bérbeadás időtartama	20
25. A határozatlan időre vonatkozó bérbeadás szabályai	20
26. Az óvadék, a felhatalmazói levél és a közjegyzői szerződéskötés szabályai	20
27. Bérbeadás nyilvános pályázat alapján	21
28. Bérbeadás bérbevételi kérelem alapján	22
29. A helyiséghasználat szabályai	22
30. A helyiség felújításával kapcsolatos szabályok	23
31. Bérbeadás bérlőtársak részére	23
32. Hozzájárulás profilmódosításhoz	23
33. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez	23
34. Hozzájárulás albérletbe adáshoz	24
35. A helyiségbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos szabályok	24
IV. Fejezet	25
Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések	25
36. Az elővásárlási joggal érintett lakásokra vonatkozó rendelkezések	25
37. Az elővásárlással érintett lakás vételára megállapításának szabályai	26
38. A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások elidegenítésre kijelölésének szabályai	27
39. Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésre kijelölésének, vételár mértékének, valamint megfizetésének módjára és feltételeire vonatkozó szabályok	28
40. A vételárengedményre és a részletfizetésre vonatkozó szabályok	28
41. Elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire vonatkozó rendelkezések	29
42. Önkormányzati tulajdonú szabad rendelkezésű lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezések	29
V. Fejezet	29
Záró és átmeneti rendelkezések	29
1. számú melléklet e rendelet 19. § (1) bekezdéséhez	30
A lakásigény mértéke	30
2. melléklet a 20/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelethez	30

A lakásigény mértéke passzív lakásban és a Klapka Központban lévő lakások esetében	30
---	----