

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Egry Attila alpolgármester, Molnár György képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. február 16.

..... sz.  
napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendelet, továbbá a Pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások helyi szabályairól szóló 37/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet, Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítéséről szóló 15/2005.(IV.20.) önkormányzati rendelet, valamint Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT., JÖPH HUMÁNSZOLGÁLTATÁSI  
ÜGYOSZTÁLY CSALÁDTÁMOGATÁSI IRODA

KÉSZÍTETTE: MÉSZÁROS MARIANNA IRODAVEZETŐ, HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ *pr. 17*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *adn* *pr*

JOGI KONTROLL: *30x*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

*Dr. Mészár Erika*

DR. MÉSZÁR ERIKA

A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi X

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság és a Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kisfalu Kft. és a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztályának Családtámogatási Irodája a feladataik ellátása során megszerzett tapasztalatok alapján szükségesnek tartja a rendeletek egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását, a lakbértámogatás megszüntetését 2012. február 29-i hatállyal, s ezzel egyidejűleg a szociális lakbér különböző kategóriáinak bevezetését 2012. március 1-től kezdődően, alkalmazkodva a kerület lakosságának egyre nehezebb körülményeihez, illetve a gazdasági helyzet követelményeihez.

A Tisztelt Képviselő-testület a 2011. november 15. napján megtartott ülésén a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások költségelvű, és piaci alapú lakbér mértékének emeléséről, valamint a szociális helyzet alapján megállapítható lakbér igénylésére beérkezett kérelmek alapján, a szociális lakbér jogosultsági feltételek változásáról döntött.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendelet 47. §-a szerint a költségelvű és piaci alapú lakbér mértéke 2012. február 1. napjától emelkedik, a szociális lakberek mértéke nem változik. A szociális lakbér jogosultsági feltételek tekintetében, az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem felső határa az öregségi nyugdíj mindenkori összegének 350 %-a jelenleg.

Javasoljuk új szociális lakbér-kategóriák bevezetését 2012. március 1. napjától, a lakbértámogatás megszüntetése mellett. Ez által megszűnik azon anomália, hogy az Józsefvárosi Önkormányzat a kiszámlázott lakbér előírás ÁFA-ját befizette a költségvetésbe, azonban lakbértámogatás megítélése esetén ÁFA mentes támogatással csökkent a bérlő befizetési kötelezettsége oly módon, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat technikai bizonylattal pénzmozgás nélkül, több szervezeti egység adminisztrációs munkájával átcsoportosította a költségvetésében, a lakbértámogatás címén elkülönített forrását. További előny, hogy az ügyfél jogosultságának elbírálása egy helyen, a Kisfalu Lakásgazdálkodási Irodáján történik, elkerülve ezzel a párhuzamos ügyintézés.

Az alábbiakban javasolt háromféle lakbér-kategória kialakításánál a cél az volt, hogy a bérlők érdekei nem sérülhetnek. Azon bérlőknek, akik eddig – *a jövedelmi- és egyéb adatok figyelembe vételével* – különböző mértékű lakbértámogatásban részesültek, annak megszüntetését követően – *a lakbértámogatásnál figyelembe vett jövedelmi- és egyéb adatok figyelembevételével* -, a megfelelő lakbér-kategóriába történt besorolással alacsonyabb összegű szociális lakbér kerül megállapításra.

1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – *növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével* – történik a szociális lakbér megállapítása. Az így megállapított, ténylegesen fizetendő szociális lakbér mértéke tovább csökkenthető a 2) pontban részletezett I., II., III. kategória szerinti mértékre, kiváltva ezzel az eddigi lakbértámogatást, amely szintén a ténylegesen fizetendő, növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított szociális lakbér mértékét csökkentette. A II. kategóriában átvételre kerül az eddigi lakbértámogatás számításának képlete annak érdekében, hogy megközelítőleg az eddigi lakbértámogatás összegének feleljen meg a lakbércsökkenés mértéke. Így azon önkormányzati bérlakásban lakók esetében is érvényesül a csökkentett mértékű lakbér, akik lakbértámogatás iránti kérelmet eddig nem nyújtottak be a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján.

2) Javasolt szociális lakbér kategóriák:

I. Kategóriába tartozik, az a bérlő:

akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át, azaz egy fogyasztási egységre eső jövedelme kevesebb, mint 42.750,-Ft.

Mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – *növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével* – megállapított szociális lakbér 20 %-a, amely automatikusan megállapításra kerül. Ezen felül normatív lakásfenntartási támogatásban is részesülhetnek. Ennek az I. kategóriának az esetében a kedvezmény érvényesül minden olyan ügyfél esetében, aki ez idáig lakbértámogatásban részesült.

## II. Kategória tartozik, az a bérlő:

akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a, azaz egy fogyasztási egységre eső jövedelem 42.751,-Ft, és 71.250,-Ft közé esik .

Mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – *növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével* – megállapított szociális lakbér, tovább csökkentve az eddigi lakbértámogatás számításának képletével. Ezen felül normatív lakásfenntartási támogatásban is részesülhetnek. Ennek az II. kategóriának az esetében a kedvezmény érvényesül minden olyan ügyfél esetében, aki ez idáig – *a jövedelmi- és egyéb adatok figyelembevételével* – különböző mértékű lakbértámogatásban részesült.

A kedvezmény 25 %-tól 75 %-ig. (Eddig: szociális lakbér – 25-75 %  
lakbértámogatás =  
25-75 % volt a bérlő által fizetendő összeg.)

## III. Kategóriába tartozik, az a bérlő:

akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a, azaz egy fogyasztási egységre eső jövedelem 71.251,-Ft, és 99.750,- Ft közé esik.

Mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – *növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével* – megállapított szociális lakbér 100 %-a.

Kedvezmény nincs, már nem jogosult normatív lakásfenntartási támogatásra.

- 3) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendeletről a 43. § (2) bekezdés b) pontja kikerül, mivel a szociális törvény 2011. szeptember 1-jei módosítása során a lakásfenntartás átlagos havi költsége a család összes bevételeinek 20 %-os aránya kikerült a jogosultsági feltételek közül, ezért indokolt itt is kivezetni.
- 4) A jogosultsági feltételek igazolásának szabályozását be kell építeni a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendeletbe, mivel a Pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások helyi szabályairól szóló 37/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 21. § hatályon kívül helyezésre kerül, illetve az abban szabályozottak egy részének át kell kerülnie, többek között:
  - a 3. § (2) bekezdése szerinti, eddig a kérelmet megelőző 3 havi jövedelem módosul a kérelmet megelőző havi jövedelemre,
  - 21. § (5) bekezdése b) pontja szerinti, eddigi 6 havi szolgáltatói számla módosul a kérelmet megelőző 1 havira
  - 21. § (11) bekezdése a) pontja szerinti támogatási alapösszeg.

A 37/2004.(VII.15.) ök. rendelet 21. § hatályát veszti.

Fentiek elfogadása esetén a bérlők eddig megszerzett jogai nem sérülnek, sőt minden szociális alapon megállapított lakbér-kategória jobban jár az eddigi szabályozásnál, mivel

aki eddig nem igényelt lakbértámogatást, az is jogosult lesz a szociális lakbér-kategóriákra.

2011. december hónapban 390 bérlő részére volt megállapítva szociális lakbér, s ebből 183 bérlő felé lakbértámogatás folyósítása történt. A három szociális lakbér-kategória kialakításához készítettünk egy mintaállományt, amely két táblázat összefésüléséből készült. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Iroda által készített táblázat tartalmazta azokat a szociális lakbéres bérlőket, akik részére lakbértámogatás volt megállapítva 2011. decemberben.

A Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Iroda által készített táblázat tartalmazta azokat, akik részére lakbértámogatás nem, de szociális lakbér meg volt megállapítva 2011. decemberben.

A mintaállomány készítésekor az eddigi lakbértámogatás számításának képlete még nem volt figyelembe vehető, ezért a II. lakbér-kategória szociális lakbér mértékét az eddigi lakbértámogatás átlagával számítottuk. Az alaptáblából különböző grafikonok készültek annak bemutatására, hogy a mintaállomány milyen arányban vetíti előre az I., II. és III. kategóriára jogosultakat, illetve azoknak milyen a komfortfokozat szerinti megoszlása. Továbbá megmutatja a Józsefvárosi Önkormányzat jelenlegi bevételét komfortfokozat szerint, és a jövőbeni bevételét kategória szerint, így a Józsefvárosi Önkormányzat bevételeváltozását, valamint az Ügyfél jelenlegi befizetését komfortfokozat szerint, és jövőbeni befizetését kategória szerint, így az Ügyfél befizetés-változását. *(Jelen előterjesztésünk mellékletét képezik a grafikonok.)*

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a mintaállományból levont következtetésekből az Önkormányzat bevételeire, hátralék állomány csökkenésére gyakorolt hatást forintosítani – még becslés szintjén is – lehetetlen, mivel köztudott, hogy a kerületben 4720 bére adott lakásból nem 390 család – hanem több – jogosult szociális lakbérre. Mivel 2012. február 1-jétől emelkedik a költségelvű és a piaci lakbér mértéke, valamint megszüntetésre kerül a lakbértámogatás, ezért igen nagy mennyiségű új szociális lakbérigénylésre számítunk, figyelembe véve azt a tényt is, hogy a tájékoztató levél a lakberváltozásról, szociális lakbér jogosultságról és igénylésének módjáról valamennyi bérlő/használó felé megküldésre került a januári számlával együtt. Továbbá az is bizonytalansági tényező, hogy eddig csak azok kaptak lakbértámogatást, akik igényelték azt a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodán, a jövőben pedig mindenkinek megállapításra kerül az új lakbér-kategóriák szerinti kedvezmény, aki szociális lakbért igényel.

A Kisfalu Kft. vállalja, hogy a 2012. március havi lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak számláján, vagy annak mellékleteként tájékoztatja valamennyi önkormányzati lakás bérlőjét a rendelet módosításáról, a 2012. március 1. napjától történő, új szociális lakbér-kategóriák kialakításáról, valamint annak igénylésének lehetőségéről.

A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Iroda a lakbértámogatás megszűnéséről határozatot küld valamennyi, jelenleg lakbértámogatásra jogosult bérlő felé, melyben szintén felhívja a figyelmüket a szükséges intézkedések megtételére, és a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodán történő ügyintézés helyére.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2011. november 22-i módosítás gyakorlati alkalmazása újabb szabályok beépítését vetette fel, illetve az újabb és újabb élethelyzetek a rendelet pontosítását teszik szükségessé.

- 1.) A helyiségből lakássá történő átalakítás eredményeképpen új, lakásbérleti szerződést szükséges kötni a helyiség bérlőjével, mivel a helyiség állományból az ingatlan kikerül, lakássá alakítják. Eddig a helyiség bérleti szerződést módosítottuk, de a hatásköri és adminisztrációs szabályok megnehezítették a munkát. Ezért célszerű új bérleti szerződésként felfogni, de ez esetben a 3.§ (4) bekezdését ezzel az új bérbeadási jogcímmel ki kell egészíteni.
- 2.) A „Lakás bérbeadása pályázat útján” (4.§) és a „Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül” (8.§) esetében bérbeadó különös méltánylást érdemlő esetekben adja bérbe a lakást, ezért a kétszeres, illetve túlzott kedvezmény biztosításának elkerülése érdekében, az ilyen jogcímen létrejött bérleti jogviszonyok esetében a bérleti jogviszony kezdő napjától számított 10 évig a lakást nem lehet elidegeníteni. A 16/2005. (IV.20.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló rendelet 6.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, de a bérlő a forgalmi érték 100%-át köteles megfizetni vételárként. Ebből az összegből semmilyen kedvezmény nem adható.
- 3.) A minőségi csere - 11/A.§ - (3) bekezdése esetében a rendelet lehetővé teszi, hogy a szociális ügyeket gyakorló bizottság a két lakás forgalmi értéke közötti különbözet megfizetése alól méltányosságból felmentést adjon, illetve csökkentse annak mértékét. A kedvezmény biztosítása mellett méltánytalan lenne a többi bérlővel szemben és a tulajdonost is kár érné a kétszeri kedvezmény biztosításával, ha engedné, hogy a (3) bekezdés alapján bérbevett lakásokat bérlők az elidegenítési rendeletben egyébként biztosított kedvezményes vételáron, illetve feltételekkel vegyék meg. Ezért célszerű lenne a rendelet ezen pontját kiegészíteni azzal, hogy ez esetben a lakást 3 évig nem lehet semmilyen módon – *minőségi, illetve állampolgári cserére is értendő* – elcserélni, illetve 10 évig elidegeníteni, mely időpontok a bérleti jogviszony kezdő napjától számítandók. A 16/2005. (IV.20.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló rendelet 6.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, de a bérlő a forgalmi érték 100%-át köteles megfizetni vételárként. Ebből az összegből semmilyen kedvezmény nem adható.
- 4.) Ugyanezek a szabályok érvényesülnek a rendelet 40.§ (5) bekezdése alapján kötött szerződések esetében is. Ennek megfelelően ezt a szakaszt új (7) bekezdéssel szükséges kiegészíteni melyek a tilalmi szabályokat tartalmazzák (11/A.§).
- 5.) 21/A. § kiegészítésre szorul a 40. § szerint, hiszen a két szakaszban körülírt élethelyzet kevésben különbözik egymástól, ezért célszerű ezt a szabályozásban is deklarálni.
- 6.) A rendelet 25.§-a az óvadék megfizetését határozza meg. Értelmezési nehézségek miatt célszerű pontosítani a (6) bekezdést az alábbiak szerint:  
Új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, ide nem értve a
  - jogutódlást,
  - bérlőtársi jogviszony létesítését,
  - kizárólagos bérleti jogviszony elismerését,
  - műszaki csatlós.Nem kell óvadékot fizetni:
  - a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,
  - lakáscsere jogcímen kötött szerződések,

- minőségi csere jogcímén kötött szerződések esetében.

7.) A bérbeadás időtartama (26.§) hosszúra nyúlt meghatározását célszerű összefoglalni és az e) pontjában írtak helyett – *melyre már jogszabályi lehetőség nincs* – szabályozni kell a „véglegesítés” jogintézményét. Mégpedig azon bérlők esetében, akik a határozatlan idejű bérleti jogviszonyukat díjtartozás miatti felmondással veszítették el, és a bérleti jogviszonyuk rendezését – *ebben az esetben határozott idejű bérleti szerződés köthető a bérlővel* - követően már kétszer 5 éven keresztül hiánytalanul megfizették a lakással járó költségeket és semmilyen okot nem adtak a felmondásra valószínűsíthető, hogy a továbbiakban is jogkövető magatartást tanúsítanak, ezért az újabb és újabb szerződéskötés (*felülvizsgálat*) szükségtelenné válik. Ugyan ez lehet érvényes azon bérlőkre, akiknek bár tartozásuk halmozódott fel, de késlekedés nélkül részletfizetési megállapodást kötöttek bérbeadóval és az abban foglaltaknak maradéktalanul eleget tesznek, vagy tettek.

8.) A szociális lakbér fizetésére való jogosultság felülvizsgálata – 46.§ - módosul a lakbér szabályok változása miatt. A szociális lakbér évente kerül megállapításra. Javasoljuk, hogy az továbbra is évente kerüljön felülvizsgálatra, illetve az is, hogy áll-e fenn tartozás. Tartozás esetén ezen az egy éven belül nem kerülne átsorolásra sem másik lakbér-kategóriába, sem költségelvű lakbér-kategóriába.

Tartozás esetére eljárási rendben szabályozni szükséges a következőket: a Kisfalu Kft. negyedévente elkészíti azon szociális lakbérrel rendelkezők listáját, akik 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkeznek, s a listát megküldi a JÖPH Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermejjóléti Központ részére, családgondozás és esettanulmányozás, kapcsolatfelvétel céljából annak érdekében, hogy a tartozás miatti szankció (*felmondás*) alkalmazása előtt adós fizetőképességének helyzete feltárásra, lehetőség szerint helyreállításra, megoldásra kerüljön.

A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodáját. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja - *tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálatot* -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodát tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

Amennyiben az esettanulmányból az derül ki, hogy:

- a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós végképp nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – *különös méltányosságból, a rendkívüli élethelyzetre tekintettel* – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.
- ha a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a szankció automatikusan alkalmazható, azaz a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

9.) A 47.§-ből valószínűleg technikai okok miatt kimaradt a b) pont, mely szerint a tulajdonos a lakbér összegét minden évben felülvizsgálja.

10.) A lakásbővítés, helyiség lakássá történő átalakítása – 60.§ - szabályait szükséges módosítani a szabály végrehajthatósága miatt.

A lakásbővítés szabályozásánál felesleges az építési engedély beszerzését követően újabb tulajdonosi hozzájárulást adni, hiszen az építési hatóság úgy is megtagadja a használatbavételi engedély kiadását, ha nem felel meg az előírásoknak a bővítés, ezért az (5) bekezdés törlendő.

A helyiség lakássá történő átalakítását új 60/A § alatt érdemes szabályozni. A helyiséggazdálkodás feladatkörébe tartozna a helyiség lakássá történő átalakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás indítványozása. A műszaki átalakítást követően az alapító okirat módosításának földhivatali bejegyzése és az ehhez szükséges használatbavételi engedély, vagy hatósági bizonyítvány, valamint a nullás igazolások bemutatásával köt a lakásgazdálkodási iroda új bérleti szerződést, mellyel egyidejűleg a helyiség bérleti szerződés megszűnik.

Az új szabályozás mellett a (11) és (13) bekezdés szabályai megmaradnak.

11.) Általános tapasztalat, hogy az igen alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások az aktuális tárgyhavi számlájukat nem feltétlenül a lakbér összege, hanem a rendkívül magas víz-csatornahasználati díj összege miatt nem tudják teljesíteni, de anyagi helyzetük nem teszi lehetővé vízóra felszerelését, hitelesítését. Jelenleg a 390 szociális lakbérrel rendelkező bérlőkből 113 lakásban nincs vízóra felszerelve. A Kisfalu Kft. az alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások fizetőképességének javítása céljából javasolja ebben a 113 lakásban vízóra felszerelését és hitelesítését az Önkormányzat költségére, a költségvetésben meghatározott külön keretből.

A Kisfalu Kft., és a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztályának Családtámogatási Irodája rendeletmódosításra tett javaslata alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jogi Csoportja a fentiek szerint a rendeletmódosítást elkészítette, amely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakástörvény 79. § (1) bekezdése kimondja, hogy: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A lakás, és a nem lakás célú helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletek módosítása abban áll, hogy 2011. december 31-én hatályba lépett a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, mely szabályozza az állami tulajdon mellett a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog korlátait és feltételeit, valamint az önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

A törvény 14.§ (2)–(3) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlan esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakásban élő bérlőt követően.

Az Önkormányzat tulajdonában lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendeletet és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel összhangba kell hozni, továbbá az Önkormányzat a lakások elidegenítése során további kizáró feltételeket kíván bevezetni.

A Kisfalu Kft. rendeletmódosításra tett javaslata alapján a Jogi Csoport előkészítette az előterjesztés mellékletét képező rendeletmódosítást.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 1.§ (6) b) pontja szerint a helyi önkormányzat a törvény keretei között az önkormányzat tulajdonával önállóan rendelkezik és bevételeivel önállóan gazdálkodik.

A Képviselő-testület hatáskörét az Ötv. 16.§ (1) bekezdése rendezi.

Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítások elfogadását.

### Határozati javaslat

A képviselő-testület

- 1) felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a 2012. március 1. napjától történő szociális lakbér változása, a szociális lakbér jogosultsági feltételek változása vonatkozásában a bérlők tájékoztatásáról gondoskodjon, és a szociális lakbér-kategóriák mértékére vonatkozó rendeletmódosítással kapcsolatos járulékos feladatok végrehajtása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.
- 2.) felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a szociális lakbérrel rendelkező 113 lakásban szereltesse fel vízórárt, és hitelesítse azokat, a költségvetésben meghatározott külön keretből.
- 3.) felkéri a polgármestert, hogy a lakbértámogatás megszüntetéséről értesítse a bérlőket.
- 4.) felkéri a polgármestert, hogy az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010.(VII.15.) sz. önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatát a Képviselő-testület 2012. március 1-jei ülésére terjessze be.

**Felelős:** polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója,

**Határidő:** 1.), 3.), 4.) pont 2012.március 01.

2.) pont: folyamatos

**A határozat végrehajtását végzi:** Kisfalu Kft., Humánszolgáltatási Ügyosztály  
Családtámogatási Irodája

Budapest, 2012. február 10.

  
Egry Attila  
alpolgármester

  
Molnár György  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

  
Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

**1. számú melléklet:** 3 db adattábla és 6 db grafikon az új szociális lakbér-kategóriák kialakításával kapcsolatos változások, illetve a jelenlegi, és jövőbeni bevételarányok, bérlői befizetésarányok szemléltetésére  
**2./a, és 2./b. számú melléklet:** A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete



|                                                                    |           |            |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér - lakbértámogatás)    | Ft/hó     | %-os arány |
| félkomfortos                                                       | 43 712    | 3,42       |
| komfort nélküli                                                    | 105 733   | 8,27       |
| komfortos                                                          | 813 062   | 63,60      |
| összkomfortos                                                      | 284 728   | 22,27      |
| távfűtéses összkomfortos                                           | 31 248    | 2,44       |
| Összesen                                                           | 1 278 483 | 100,00     |
| Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér - lakbértámogatás)           |           |            |
| félkomfortos                                                       | 64 895    | 3,42       |
| komfort nélküli                                                    | 162 477   | 8,56       |
| komfortos                                                          | 1 197 063 | 63,09      |
| összkomfortos                                                      | 433 783   | 22,86      |
| távfűtéses összkomfortos                                           | 39 060    | 2,06       |
| Összesen                                                           | 1 897 279 | 100,00     |
| Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) |           |            |
| I. Szociális lakbér kategória                                      | 283 980   | 38,31      |
| II. Szociális lakbér kategória                                     | 358 814   | 48,41      |
| III. Szociális lakbér kategória                                    | 98 447    | 13,28      |
| Összesen                                                           | 741 241   | 100,00     |
| Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                              |           |            |
| I. Szociális lakbér kategória                                      | 354 975   | 38,31      |
| II. Szociális lakbér kategória                                     | 448 518   | 48,41      |
| III. Szociális lakbér kategória                                    | 123 059   | 13,28      |
| Összesen                                                           | 926 551   | 100,00     |
| Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér - lakbértámogatás)    | 1 278 483 |            |
| Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 741 241   |            |
| Önk bevétele-változás                                              |           | 57,98%     |
| Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér – lakbértámogatás)           | 1 897 279 |            |
| Ügyfél fizeti jövőben (Kategória szerinti új bruttó lakbér)        | 926 551   |            |
| Ügyfél befizetés-változás                                          |           | 48,84%     |

| Komfort-fokozat | Szociális lakbér-kategória |                                                            | Total  |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| félkomfortos    | I                          | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                  | 24 260 |
|                 |                            | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                | 35 509 |
|                 |                            | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 8 999  |
|                 |                            | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                      | 11 249 |
|                 | II                         | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                  | 12 655 |
|                 |                            | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                | 20 891 |
|                 |                            | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 12 353 |
|                 |                            | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                      | 15 441 |
|                 | III                        | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                  | 6 797  |
|                 |                            | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                | 8 496  |
|                 |                            | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 6 797  |
|                 |                            |                                                            |        |

|                 |     |                                                                                    |           |
|-----------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 8 496     |
|                 |     | félkomfortos Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                     | 43 712    |
|                 |     | félkomfortos Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                           | 64 895    |
|                 |     | félkomfortos Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)    | 28 149    |
|                 |     | félkomfortos Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                 | 35 186    |
| komfort nélküli | I   | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 43 367    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 74 898    |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 25 224    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 31 531    |
|                 | II  | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 51 542    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 74 050    |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 33 762    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 42 202    |
|                 | III | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 10 824    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 13 530    |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 10 824    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 13 530    |
|                 |     | komfort nélküli Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                  | 105 733   |
|                 |     | komfort nélküli Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                        | 162 477   |
|                 |     | komfort nélküli Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 69 810    |
|                 |     | komfort nélküli Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                              | 87 263    |
| komfortos       | I   | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 431 323   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 669 273   |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 190 360   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 237 950   |
|                 | II  | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 337 211   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 472 131   |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 202 379   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 252 973   |
|                 | III | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 44 528    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 55 660    |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 44 528    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 55 660    |
|                 |     | komfortos Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                        | 813 062   |
|                 |     | komfortos Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                              | 1 197 063 |
|                 |     | komfortos Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)       | 437 266   |
|                 |     | komfortos Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                    | 546 583   |
| összkomfortos   | I   | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 87 462    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 158 379   |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 56 733    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 70 917    |
|                 | II  | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 160 968   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 230 032   |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 103 597   |
|                 |     | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                              | 129 496   |
|                 | III | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                          | 36 298    |
|                 |     | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                        | 45 373    |
|                 |     | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                         | 36 298    |
|                 |     |                                                                                    |           |

|                             |    |                                                                                             |           |
|-----------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                             |    | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                                       | 45 373    |
|                             |    | összkomfortos Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                             | 284 728   |
|                             |    | összkomfortos Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                   | 433 783   |
|                             |    | összkomfortos Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)            | 196 628   |
|                             |    | összkomfortos Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                         | 245 785   |
| távfűtéses<br>összkomfortos | I  | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                                   | 13 317    |
|                             |    | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                                 | 16 646    |
|                             |    | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                                  | 2 663     |
|                             |    | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                                       | 3 329     |
|                             | II | Önk. bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                                                   | 17 931    |
|                             |    | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                                                 | 22 414    |
|                             |    | Önk. bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér)                                  | 6 724     |
|                             |    | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                                                       | 8 405     |
|                             |    | távfűtéses összkomfortos Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT)                  | 31 248    |
|                             |    | távfűtéses összkomfortos Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT )                        | 39 060    |
|                             |    | távfűtéses összkomfortos Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) | 9 388     |
|                             |    | távfűtéses összkomfortos Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér)                              | 11 734    |
|                             |    | Önkormányzat bevétele jelenleg (Nettó lakbér-LBT) összesen                                  | 1 278 483 |
|                             |    | Ügyfél fizeti jelenleg (Bruttó lakbér-LBT ) összesen                                        | 1 897 279 |
|                             |    | Önkormányzat bevétele jövőben (Kategória szerinti új nettó lakbér) összesen                 | 741 241   |
|                             |    | Ügyfél fizeti jövőben (Bruttó lakbér) összesen                                              | 926 551   |

Kategória szerinti  
bontásban:

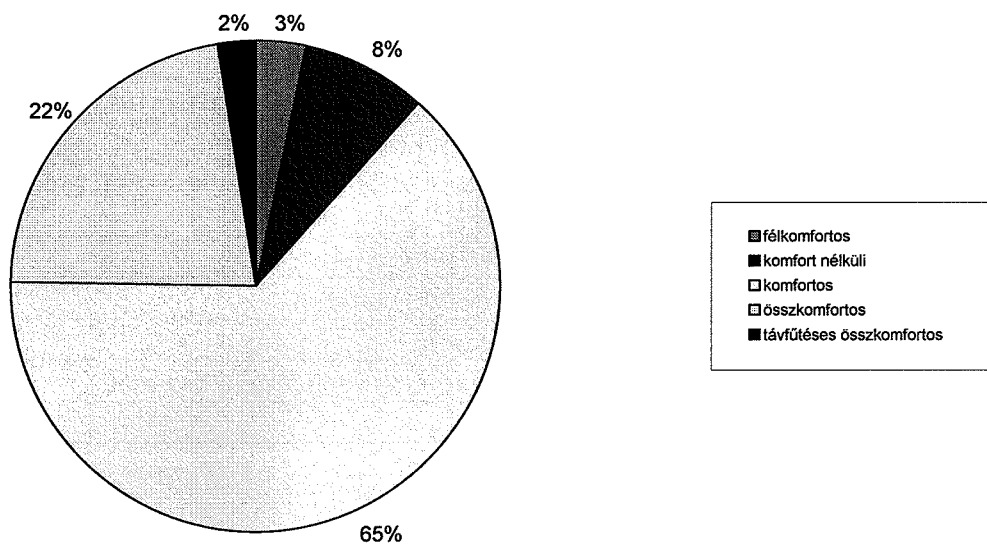
|                                   |                 |        |
|-----------------------------------|-----------------|--------|
| I. Önkormányzat bevétele aránya   | 283 979/599 729 | 47,35% |
| I. Ügyfél befizetésének aránya    | 354 976/954 705 | 37,18% |
| II. Önkormányzat bevétele aránya  | 358 814/580 307 | 61,83% |
| II. Ügyfél befizetésének aránya   | 448 518/819 517 | 54,73% |
| III. Önkormányzat bevétele aránya | 98 447/98 447   | 100%   |
| III. Ügyfél befizetésének aránya  | 123 059/123 059 | 100%   |

| Komfortfokozat           | Szociális lakbér kategória | darabszám |
|--------------------------|----------------------------|-----------|
| félkomfortos             | I                          | 10        |
|                          | II                         | 7         |
|                          | III                        | 1         |
| félkomfortos összesen    |                            | 18        |
| komfort nélküli          | I                          | 36        |
|                          | II                         | 28        |
|                          | III                        | 3         |
| komfort nélküli összesen |                            | 67        |
| komfortos                | I                          | 86        |
|                          | II                         | 51        |
|                          | III                        | 5         |
| komfortos összesen       |                            | 142       |
| összkomfortos            | I                          | 20        |
|                          | II                         | 21        |
|                          | III                        | 3         |

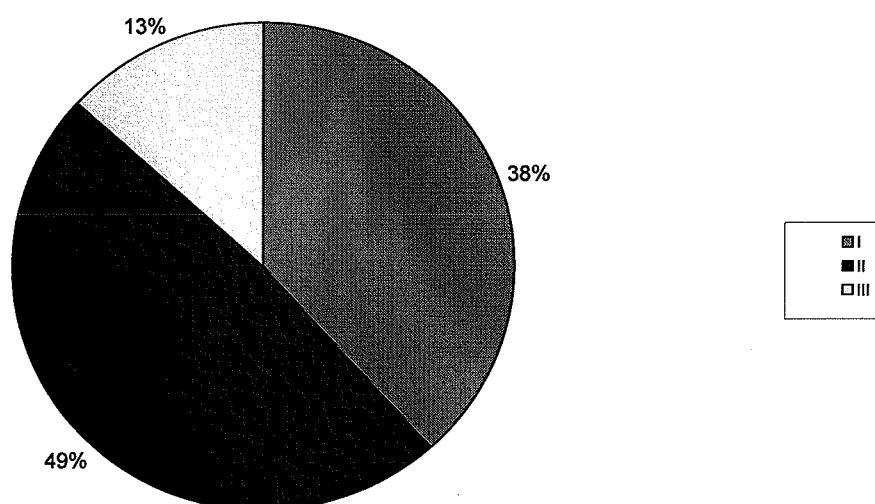
|                                   |    |     |
|-----------------------------------|----|-----|
| összkomfortos összesen            |    | 44  |
| távfűtéses összkomfortos          | I  | 1   |
|                                   | II | 2   |
| távfűtéses összkomfortos összesen |    | 3   |
| Mindösszesen                      |    | 274 |

I. kategória aránya összeshez viszonyítva  $153/274 = 55,8 \%$   
 II. kategória aránya összeshez viszonyítva  $109/274 = 39,8 \%$   
 III. kategória aránya összeshez viszonyítva  $12/274 = 4,4 \%$

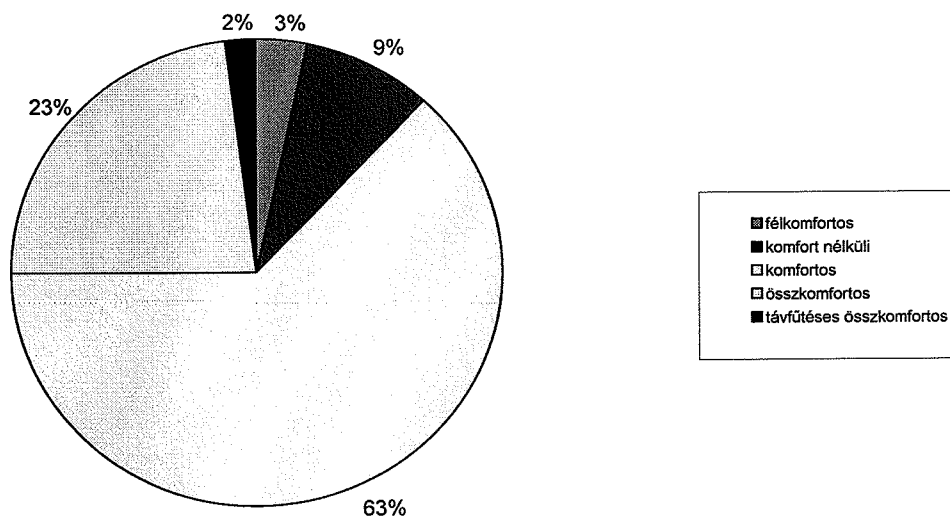
#### Önkormányzat bevétele jelenleg, komfortfokozat szerint



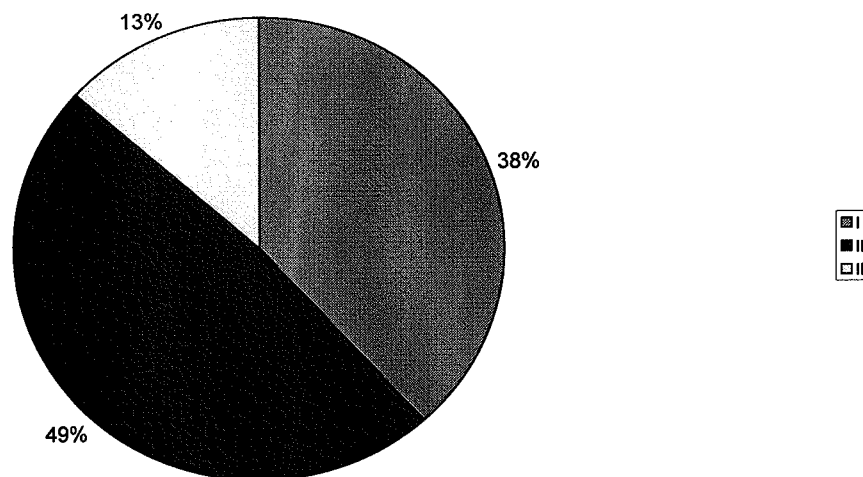
#### Önkormányzat bevétele jövőben, lakbér-kategória szerint



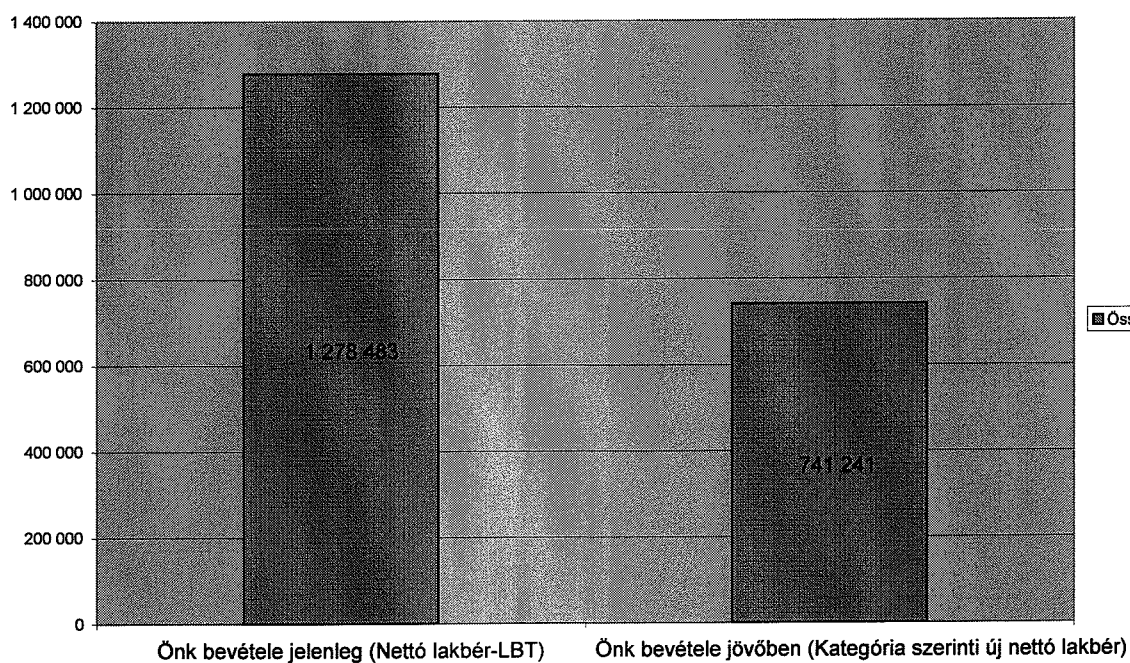
### Ügyfél fizeti jelenleg, komfortfokozat szerint



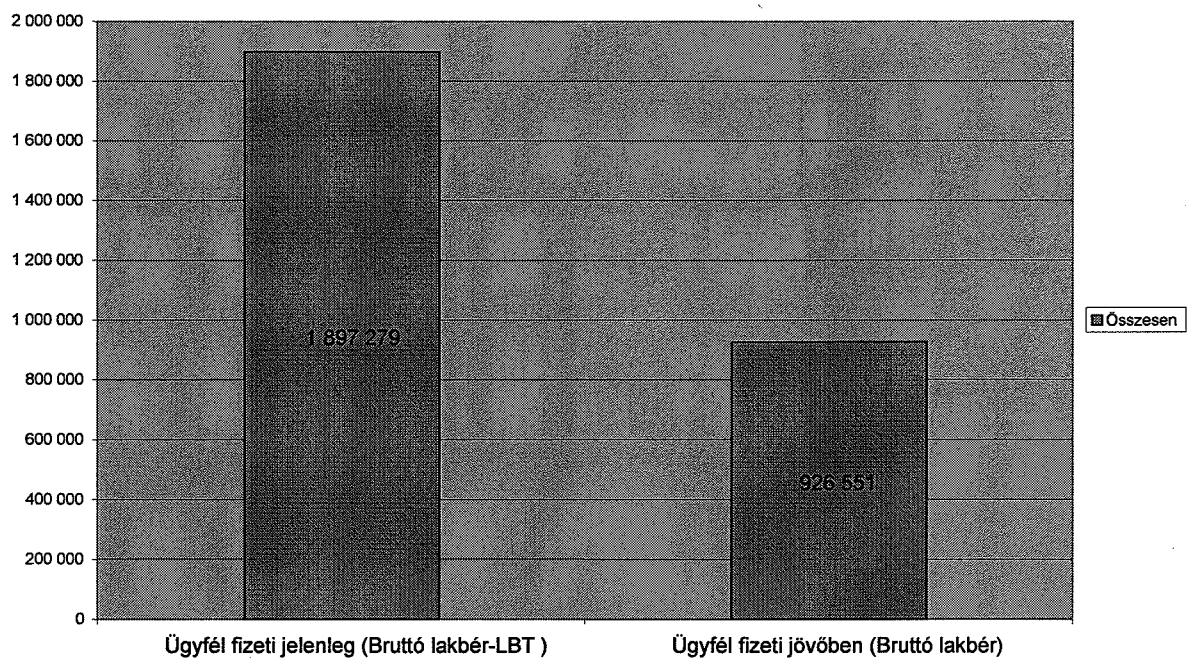
### Ügyfél fizeti jövőben, lakbér-kategória szerint



### Önkormányzat bevétel-változás



### Ügyfél befizetés-változás



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2012. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§-ban kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati rendelet(a továbbiakban: Rendelet) a következő 3.§ (4) n) ponttal egészül ki:

„3.§(4) n) nem lakás célú helyi helyiség lakássá minősítését követően új bérleti szerződés kötésével”

2.§ A Rendelet a következő 11/A.§ (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.”

3.§ A rendelet 21/A.§ az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:

„21/A.§ (2) E § szerinti jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását a 40.§ (5)-(6) bekezdésében foglaltak szerint is teljesítheti, de ez esetben a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.”

4.§ A Rendelet 25.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„25.§(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződének kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:

- jogutódlást,
- bérlőtársi jogviszony létesítését,
- kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
- műszaki csatolást.

Nem kell óvadékot fizetni:

- lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,
- lakáscsere jogcímen kötött szerződések,
- minőségi csere jogcímen kötött szerződések esetében.”

5.§ A Rendelet 26.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„26.§ (1) A lakásbérleti szerződés

- a) határozott időtartamra vagy
- b) feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra vagy
- c) határozatlan időtartamra

köthető meg.

(2) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést legfeljebb 5 évi határozott időtartamra kell megkötni, melyről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.

(3) A rendeletben meghatározott esetek szerinti feltételek bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető meg a bérleti szerződés.

(4) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amelynek leghosszabb időtartamára a rendeletben foglalt korlátokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(5) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet azzal a volt bérlővel, aki már rendelkezett határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal, ha azt bérbeadó bérleti díjtartozás miatt mondta fel, azonban bérlő a tartozását megfizette és ezt követően bérbeadó már két alkalommal 5 évi határozott idejű bérleti szerződést kötött vele, mely idő alatt újabb felmondási ok nem merült fel.

(6) A bérlő eltérő igényének hiányában határozatlan időre szóló bérleti szerződést kell létrehozni, különösen:

- a) a cserelakásra, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
- b) ha a bérlő halála miatt határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
- c) ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal érintett lakást cserélnék,
- d) ha a bérlőkijelölési jog jogosultjának lehetősége van ilyen igény előterjesztésére,
- e) jogszabály alapján az Önkormányzat jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét ilyen jellegű bérbeadással kell teljesíteni,
- f) ha ezt a rendelet előírja vagy lehetővé teszi.”

6.§ A Rendelet 36.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„36.§(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a bérbeadó kezdeményezi a HVT területen bontandó épületben lévő lakás esetében, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.”



7.§ A Rendelet a következő 40.§ (7) bekezdéssel egészül ki:

„40.§(7) A bérlő az (5) - (6) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.,,

8.§ A Rendelet 43.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

**„Szociális helyzet alapján megállapított lakbér**

„43.§ (1) Az a bérlő,

a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:

1-4 fő esetén 2 szoba,

5-8 fő esetén 3 szoba,

9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és

b) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik

szociális lakbér megállapítására jogosult.

(2) A szociális lakbér megállapítására jogosult bérlő az alábbiak szerint megállapított mértékű bérleti díjat fizet:

a) Az I. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 20 %-a.

b) A II. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér.

c) A III. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 100 %-a.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj beszedésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.

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

hozzátartozóját (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő együttköltöző közeli hozzátartozót is).

- (5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbeadás esetén a bérlőnek mindaddig szociális lakbért kell fizetnie, amíg megfelel a szociális lakbér számítására vonatkozó feltételeknek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.
- (6) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, költségelvű lakbért kell megállapítani, ha:
  - a) a bérlőnek megszűnik az (1) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy
  - b) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja.
- (7) A költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó megállapítja, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult. Ha az igazolást a bérlő a bérbeadó felhívására sem nyújtja be, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó az igazolások benyújtására a bérlőt felhívta. Ha a bérbeadó hivatalból szerez tudomást arról, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó erről értesíti a bérlőt.
- (8) A piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását.
- (9a) Az (2) bekezdés szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol
  - a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
  - b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
  - c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
  - d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
  - e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.
- (9b) Ha a háztartás
  - a) (9a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy
  - b) (9a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.
- (9c) Ha a háztartásban gyermeket egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik."

9.§ A Rendelet a következő 43/A.§-al egészül ki:

**„A szociális lakbér mértékét csökkentő tényezők**

43/A. § (1) A szociális lakbér mértékét a 43.§ (2) bekezdés b) pontjában szabályozott kategória esetében, az alábbiakban részletezett csökkentő tényezők figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakásfenntartási költségekbe tartoznak:

- a) a lakbér,
- b) a távhő- szolgáltatási díj,
- c) a víz- és csatornahasználati díj,
- d) a szemétszállítás költsége,
- e) a villanyáram költsége,
- f) a gázfogyasztás költsége,
- g) a fűtési díj költsége.

(3) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, amely az arra jogosultat a kérelem benyújtási hónapjának első napjától illeti meg. A szociális lakbér iránti kérelmet évközben folyamatosan lehet benyújtani. A kérelmet a bérlő, bérlőtárs nyújthatja be. A szociális lakbérre irányuló kérelmet évente meg kell újítani.

(4) A II. kategóriájú szociális lakbér összegét csökkentő tényezők havi összege: a támogatási alapösszeg, valamint az elismert költség és az elismert költség a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma szorzatának együttes összege.

(5) A (4) bekezdés alkalmazásában:

a) a támogatási alapösszeg:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| - összkomfortos lakás esetén   | 6.000,- Ft/hó, |
| - komfortos lakás esetén       | 5.000,- Ft/hó, |
| - félkomfortos lakás esetén    | 4.000,- Ft/hó, |
| - komfort nélküli lakás esetén | 2.500,- Ft/hó, |

b) az elismert költség: a kérelmező által lakott lakás alapterületének 450,- Ft-al történő szorzata.

(6) A (4) bekezdésben meghatározott elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma

- a) egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő 10 % - al, vagy
- b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 5 %-al növekszik.

(7) A szociális lakbért csökkentő tényezők havi összege nem haladhatja meg

- a) I. kategória esetében az adott havi lakbér összegének 80 %-át,
- b) II. kategória esetén az adott havi lakbér összegének 75 %-át.

10.§ A Rendelet a következő 43/B.§-al egészül ki:

**„A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek igazolása**

43/B. § A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat:

- a) a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvényt, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a Foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről,
- b) vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,
- c) egyéb kérelmező esetén a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonyilatkozatot.
- d) a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.”

11.§ A Rendelet 44.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

**„A szociális lakbér megállapítására való jogosultság felülvizsgálata**

44. §(1) A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága. Ha a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelvű bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelvű bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.

(2) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkor szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,
- c) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

12.§ A Rendelet 45.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. § (1) A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül a bérbeadó szervezet elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd megküldi a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Irodá, a

Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermekjóléti Központ részére családgondozás és esettanulmányozás céljából.

(2) A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a bérbeadó szervezetet. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja -tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálato -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a bérbeadó szervezetet tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

(3) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – különös méltányosságból, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.

(4) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

(5) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését -a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi.

(6) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

(7) A bérlő (3) bekezdés szerinti kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében érdemi nyilatkozatot kell adni.

(8) Ha a közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő általa fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér-tartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.

(9) Ha bérleti szerződés az Önkormányzat költségvetési szervével áll fenn, az új lakbérrel kapcsolatos feladatokat a költségvetési szerv látja el.”

13.§ A Rendelet 46.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„46.§ Bérbeadó bármikor kérheti a bérlőtől, hogy igazolja a szociális lakbérre vonatkozó jogosultság feltételeit.”

14.§ A Rendelet 47.§ (1) bekezdés a következő b) ponttal egészül ki:

„47.§ (1) c) A bérbeadó a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálja.”

15.§ A Rendelet 60.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„Lakásbővítés

60. §(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet –a HVT területén lévő lakásokat kivéve–lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.

(6) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott ingatlanra a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.”

16.§ A Rendelet a következő 60/A.§-al egészül ki:

„60/A.§ Helyiség lakássá történő alakítása

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiséggént bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére a 60.§ bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.

(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(3) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni a 60.§ szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha a 60.§ szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezi a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.

(4) A HVT lakás esetén a 60. és 60/A.§ az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.

(5) Az Önkormányzat a 60.§ és 60/A.§ szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a (6) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejártá előtt a

bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(6) Ha a 60. és 60/A.§ szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.”

17. § Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba, és a folyamatban levő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Budapest, 2012. február ...

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester

**A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
tulajdonában álló lakások bérbeadásának  
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről  
szóló 16/2010. (III. 18.)  
önkormányzati rendelet**

3.§ (4) A lakások bérbeadása történhet:

- a) pályázat útján,
- b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszaradott jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt házi orvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
- k) előbérleti jog alapján,
- l) házfelügyelői szolgálati jelleggel
- m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak.

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő  
testületének  
..../2012. (....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
tulajdonában álló lakások bérbeadásának  
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről  
szóló 16/2010. (III. 18.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

3.§(4) A lakások bérbeadása történhet:

- a) pályázat útján,
- b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszaradott jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt házi orvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
- k) előbérleti jog alapján,
- l) házfelügyelői szolgálati jelleggel
- m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak,
- n) nem lakás célú helyi helyiség lakássá minősítését követően új bérleti szerződés kötésével.*



| <p><b>Bérbeadás minőségi csere keretében,<br/>pályázaton kívül</b></p> <p><b>11/A. §</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Bérbeadás minőségi csere keretében,<br/>pályázaton kívül</b></p> <p><b>11/A. §</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérleti kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlet részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.</p> <p>(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérlet részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit a bérletlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni.</p> <p>(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás,</p> | <p>(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérleti kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlet részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.</p> <p>(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérlet részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit a bérletlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni.</p> <p>(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás,</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételevel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, abban az esetben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság 100 %-os mértékig csökkentheti.</p> | <p>a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételevel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, abban az esetben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság 100 %-os mértékig csökkentheti.</p> |
| <p>(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozatok díját bérlő köteles megfizetni.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozatok díját bérlő köteles megfizetni.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>(6) A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:</p> <p>a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,</p> <p>b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>(6) A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:</p> <p>a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,</p> <p>b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>(7) Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>21/A. §</b></p> <p>Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította -ha a szerződéskötés feltételei fennállnak- ugyanarra a lakásra a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló szerződést köthet.</p> <p>E §-ban meghatározott lakáshasználó a rendelet szabályai szerint részletfizetési megállapodást köthet a 41.§ (3) bekezdés b) pontja szerint.</p> <p><b>25.§(6)</b> Nem kell óvadékot fizetni, ha a bérbeadás:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jogutódlás,</li> <li>b) bérlőtársi jogviszonyhoz való hozzájárulás,</li> <li>c) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,</li> <li>d) kizárólagos bérlővé nyilvánítás esetén,</li> <li>e) bírósági határozatban előírt bérbeadás esetén,</li> <li>f) lakáscsere jóváhagyása esetén feltéve, hogy a cserével megszűnő bérleti szerződés megkötésének nem volt feltétele az óvadék megfizetése</li> </ul> | <p><i>szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>21/A. §</b></p> <p>(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította -ha a szerződéskötés feltételei fennállnak- ugyanarra a lakásra a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló szerződést köthet.</p> <p>E §-ban meghatározott lakáshasználó a rendelet szabályai szerint részletfizetési megállapodást köthet a 41.§ (3) bekezdés b) pontja szerint.</p> <p><i>(2) E § szerinti jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását a 40.§ (5)-(6) bekezdésében foglaltak szerint is teljesítheti, de ez esetben a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.</i></p> <p><b>25.§(6)</b> <i>Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződének kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jogutódlást,</li> <li>- bérlőtársi jogviszony létesítését,</li> <li>- kizárólagos bérleti jogviszony elismerését</li> <li>- műszaki csatolást.</li> </ul> <p><i>Nem kell óvadékot fizetni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,</li> <li>- lakáscsere jogcímen kötött szerződések,</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>alapján történik.</p> <p style="text-align: center;"><b>26. §</b></p> <p>(1) A lakásbérleti szerződés:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) határozott időtartamra,</li> <li>b.) feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra,</li> <li>c.) határozatlan időtartamra köthető meg.</li> </ul> <p>(2) Ha a bérlo kéri, és a rendelet eltérő szabályt nem tartalmaz, a bérleti szerződést határozott időre lehet megkötöni.</p> <p>(3) Ha a bérlo személyét az Önkormányzat választja ki, és ennek alapján új bérleti szerződés megkötésére kerül sor, a bérleti jogviszony határozott időre hozható létre.</p> <p>(4) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év, melyről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.</p> <p>(5) Rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, előbérleti joggal, vagy előbérleti jog nélkül, egyedi mérlegelés alapján azonnali intézkedést igénylő esetben a bérleti szerződés legfeljebb 5 évre hozható létre.</p> <p>(6) A rendeletben meghatározott esetek szerinti feltételek bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető meg a bérleti szerződés.</p> <p>(7) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amelynek leghosszabb időtartamára a rendeletben foglalt korlátokat kell értelemszerűen alkalmazni.</p> | <p>- <i>minőségi csere jogcímen kötött szerződések esetében.</i></p> <p><b>26.§ (1) A lakásbérleti szerződés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>határozott időtartamra vagy</i></li> <li>b) <i>feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra vagy</i></li> <li>c) <i>határozatlan időtartamra</i></li> </ul> <p><i>köthető meg.</i></p> <p><b>(2) <i>Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést legfeljebb 5 évi határozott időtartamra kell megkötöni, melyről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.</i></b></p> <p>(3) A rendeletben meghatározott esetek szerinti feltételek bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető meg a bérleti szerződés.</p> <p>(4) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amelynek leghosszabb időtartamára a rendeletben foglalt korlátokat kell értelemszerűen alkalmazni.</p> <p><b>(5) <i>A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet azzal a volt bérlovel, aki már rendelkezett határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal, ha azt bérbeadó bérleti díjtarozás miatt mondta fel, azonban bérlo a tartozását megfizette és ezt követően bérbeadó már két alkalommal 5 évi határozott idejű bérleti szerződést kötött vele, mely idő alatt újabb felmondási ok nem merült fel.</i></b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(8) A bérelő eltérő igényének hiányában határozatlan időre szóló bérleti szerződést kell létrehozni, különösen:

- a.) a cserelakásra, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
- b.) ha a bérelő halála miatt határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
- c.) ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal érintett lakást cserélnek,
- d.) ha a bérelő kijelölési jog jogosultjának lehetősége van ilyen igény előterjesztésére,
- e.) jogszabály alapján az Önkormányzat jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét ilyen jellegű bérbeadással kell teljesíteni,
- f.) ha ezt a rendelet előírja vagy lehetővé teszi.

36.§(3) A HVT területen lévő bontandó épületben lévő lakás esetében a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérelő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

#### 40. §

(1) Annak a jogcímnélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a

(6) A bérelő eltérő igényének hiányában határozatlan időre szóló bérleti szerződést kell létrehozni, különösen:

- a) a cserelakásra, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
- b) ha a bérelő halála miatt határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
- c) ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal érintett lakást cserélnek,
- d) ha a bérelő kijelölési jog jogosultjának lehetősége van ilyen igény előterjesztésére,
- e) jogszabály alapján az Önkormányzat jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét ilyen jellegű bérbeadással kell teljesíteni,
- f) ha ezt a rendelet előírja vagy lehetővé teszi.

36.§(3) *Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a bérbeadó kezdeményezi a HVT területen bontandó épületben lévő lakás esetében, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérelő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.*

#### 40. §

(1) Annak a jogcímnélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a

tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

Amennyiben bérlő ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van. és tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.

Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a jogcímnélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakást a tartozás maradéktalan rendezése esetén egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja, illetve tartozásának részletfizetési megállapodásban vállalt rendezése esetén – feltétel bekövetkeztéig, a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – használatba adhatja, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező bérleti-, illetve használati díj megfizetése mellett.

(3) A bérbeadásról, valamint a használatba adásról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt, de köteles a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot tájékoztatni.

tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

Amennyiben bérlő ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van. és tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.

Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a jogcímnélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakást a tartozás maradéktalan rendezése esetén egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja, illetve tartozásának részletfizetési megállapodásban vállalt rendezése esetén – feltétel bekövetkeztéig, a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – használatba adhatja, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező bérleti-, illetve használati díj megfizetése mellett.

(3) A bérbeadásról, valamint a használatba adásról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt, de köteles a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot tájékoztatni.

bérletnek kell tekinteni, amíg a bérlő megfelel a szociális bérlet feltételeinek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

- (6) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a rendelet hatályba lépése napján már fennálló bérleti jogviszony keretében is szociális lakbért kell fizetni, ha a bérlő lakbértámogatásban részesül.

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

- a.) a bérlőnek megszűnik az (2) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy
- b.) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja vagy
- c.) az önkormányzattal szemben 30 napnál hosszabb idő óta lakbér vagy külön szolgáltatás díj tartozása van.

- (8) Költségelvű lakbért kell fizetni akkor is, ha fennáll ugyan az önkormányzati lakbértámogatásra és a szociális bérletre vonatkozó jogosultság, de a rendelet költségelvű lakbér fizetését írja elő.

- (9) A költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó megállapítja, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult. Ha az igazolást a bérlő a bérbeadó felhívására sem nyújtja be, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó az igazolások benyújtására a bérlőt felhívta. Ha a bérbeadó hivatalból szerez tudomást arról, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni,

*(3) Az (1) bekezdés b) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj beszedésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.*

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

*(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbeadás esetén a bérlőnek mindaddig szociális lakbért kell fizetnie, amíg megfelel a szociális lakbér számítására vonatkozó feltételeknek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.*

- (6) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, költségelvű lakbért kell megállapítani, ha:*

- a) a bérlőnek megszűnik az (1) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy*
- b) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja.*

*(7) A költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó megállapítja, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult. Ha az igazolást a bérlő a bérbeadó felhívására sem nyújtja be, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó az igazolások benyújtására a*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>amikor bérbeadó erről értesíti a bérlőt.</p> <p>(10) A piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását, ha igazolja, hogy van önkormányzati lakbértámogatásra vonatkozó jogosultsága.</p> <p>(11a) A (2) bekezdés a) pontja szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol</p> <p>a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,</p> <p>b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,</p> <p>c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,</p> <p>d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,</p> <p>e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.</p> <p>(11b) Ha a háztartás</p> <p>a) (11a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy</p> <p>b) (11a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.</p> <p>(11c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik</p> | <p><i>bérlőt felhívta. Ha a bérbeadó hivatalból szerez tudomást arról, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult, a költségelvíű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó erről értesíti a bérlőt.</i></p> <p><i>(8) A piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását.</i></p> <p><i>(9a) Az (2) bekezdés szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol</i></p> <p><i>a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,</i></p> <p><i>b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,</i></p> <p><i>c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,</i></p> <p><i>d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,</i></p> <p><i>e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.</i></p> <p><i>(9b) Ha a háztartás</i></p> <p><i>a) (9a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy</i></p> <p><i>b) (9a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.</i></p> <p><i>(9c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, a bérleti szerződés e rendelet feltételei szerint határozott időtartamra szociális bérletként, vagy magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett ismételten megköthető.

(5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér-, illetve használati díjhátralékát, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcímnélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

(6) Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbözet a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcímnélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.

(4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, a bérleti szerződés e rendelet feltételei szerint határozott időtartamra szociális bérletként, vagy magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett ismételten megköthető.

(5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér-, illetve használati díjhátralékát, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcímnélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

(6) Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbözet a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcímnélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.

***(7) A bérlő az (5) - (6) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.***

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>43.§ (1) A bérlo kérelmére meginduló eljárásban az önkormányzat a szociális helyzet alapján állapítja meg a lakbért.</p> <p>(1) A bérlo a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult:</p> <p>a) <sup>1</sup> akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350%-át és</p> <p>b) a lakás fenntartásának átlagos havi költsége meghaladja a háztartás összjövedelmének 20 %-át, és</p> <p>c) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:</p> <p>1-4 fő esetén 2 szoba,<br/>5-8 fő esetén 3 szoba,<br/>9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és</p> <p>d) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszédendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik.</p> <p>(3) Az (2) bekezdés d) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszédendő külön szolgáltatási díj beszédésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.</p> <p>(4) A rendelet alkalmazásában azonos háztartáshoz tartozóknak kell tekinteni: a bérlo (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő) és házastársát (élettársát), valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozóját és a házastársa közeli hozzátartozóját (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő együttköltöző közeli hozzátartozót is).</p> <p>(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbe adás esetén a bérleti jogviszonyt, mindaddig szociális</p> | <p><b>43.§ (1) Az a bérlo,</b></p> <p><b>a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:</b></p> <p><b>1-4 fő esetén 2 szoba,</b><br/><b>5-8 fő esetén 3 szoba,</b><br/><b>9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és</b></p> <p><b>b) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszédendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik szociális lakbér megállapítására jogosult.</b></p> <p><b>(2) A szociális lakbér megállapítására jogosult bérlo az alábbiak szerint megállapított mértékű bérleti díjat fizet:</b></p> <p><b>a) Az I. kategóriába tartozik az a bérlo, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 20 %-a.</b></p> <p><b>b) A II. kategóriába tartozik az a bérlo, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér.</b></p> <p><b>c) A III. kategóriába tartozik az a bérlo, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 100 %-a.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**43/A. § (1) A szociális lakbér mértékét a 43.§ (2) bekezdés b) pontjában szabályozott kategória esetében, az alábbiakban részletezett csökkentő tényezők figyelembevételével kell megállapítani.**

**(2) A lakásfenntartási költségekbe tartoznak:**

- a) a lakbér,**
- b) a távhő- szolgáltatási díj,**
- c) a víz- és csatornahasználati díj,**
- d) a szemétszállítás költsége,**
- e) a villanyáram költsége,**
- f) a gázfogyasztás költsége,**
- g) a fűtési díj költsége.**

**(3) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, amely az arra jogosultat a kérelem benyújtási hónapjának első napjától illeti meg. A szociális lakbér iránti kérelmet évközben folyamatosan lehet benyújtani. A kérelmet a bérlő, bérlőtárs nyújthatja be. A szociális lakbérre irányuló kérelmet évente meg kell újítani.**

**(4) A II. kategóriájú szociális lakbér összegét csökkentő tényezők havi összege: a támogatási alapösszeg, valamint az elismert költség és az elismert költség a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma szorzatának együttes összege.**

**(5) A (4) bekezdés alkalmazásában:**

**a) a támogatási alapösszeg:**

- összkomfortos lakás esetén 6.000,- Ft/hó,**
- komfortos lakás esetén 5.000,- Ft/hó,**
- félkomfortos lakás esetén 4.000,- Ft/hó,**
- komfort nélküli lakás esetén 2.500,- Ft/hó,**

**b) az elismert költség: a kérelmező által**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>lakott lakás alapterületének 450,- Ft-al történő szorzata.</i></p> <p><i>(6) A (4) bekezdésben meghatározott elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma</i></p> <p><i>a) egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő 10 % - al, vagy</i><br/> <i>b) kettőnél több gyermek esetén gyermekekenként 5 %-al növekszik.</i></p> <p><i>(7) A szociális lakbér csökkentő tényezők havi összege nem haladhatja meg</i><br/> <i>a) I. kategória esetében az adott havi lakbér összegének 80 %-át,</i><br/> <i>b) II. kategória esetén az adott havi lakbér összegének 75 %-át.</i></p> <p><i>43/B. § A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat:</i></p> <p><i>a) a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvényt, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a Foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről,</i><br/> <i>b) vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,</i><br/> <i>c) egyéb kérelmező esetén a kérelmező</i></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 44. §

- (1) A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor – de legalább az előbérleti jog érvényesítésének vizsgálata során, valamint évente - felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a bérlő lakbértámogatásra vonatkozó jogosultsága. A lakbér a bérlő igazolásra való felhívása nélkül is módosítható, ha a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő lakbértámogatásra vonatkozó jogosultsága megszűnt.

(2)

- (3) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát és a szociális bérletre vonatkozó előbérleti jogát elveszíti, ha:

- a.) felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkor szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b.) bérlet létesítését kizáró ok következett be,
- c.) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérlet létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

*büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyony nyilatkozatot.*

*d) a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.*

**44. §(1)** *A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága. Ha a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelvi bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelvi bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.*

**(2)** *A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:*

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkor szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,*
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,*
- c) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.*

- (4) Ha a bérlet létesítését a bérbeadó felé fennálló tartozás zárja ki, a tartozást a bérleti jogviszony lejártáig meg kell fizetni.
- (5) Ha a rendelet nem határozza meg, hogy milyen lakbér mértéket kell megállapítani - és a bérlő szociális lakbérre nem jogosult - a bérbeadásról szóló (és a szerződés meghosszabbításáról, módosításáról) döntés meghozója határoz arról, hogy költségelvű vagy piaci lakbért kell-e előírni.

#### 45. §

- (1) Ha a bérlő megfelel a rendeletben meghatározott szociális feltételeknek, de az önkormányzattal szemben 30 napnál hosszabb idő óta lakbér vagy külön szolgáltatás díj tartozása van, a szociális lakbérre vonatkozó jogosultság csak akkor állapítható meg, ha tartozását ezen időpontig maradéktalanul rendezi, ide nem értve a 43.§ (3) bekezdésében írt esetet.
- (2) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését - a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással - a bérbeadó szervezet végzi.
- (3) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.
- (4) A bérlő (3) bekezdés szerinti kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében

**45. § (1) A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül a bérbeadó szervezet elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd megküldi a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Irodá, a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermekjóléti Központ részére család gondozás és esettanulmányozás céljából.**

**(2) A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a bérbeadó szervezetet. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja -tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálato -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a bérbeadó szervezetet tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.**

**(3) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós nem képes adósságát teljesíteni, úgy**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>érdemi nyilatkozatot kell adni.</p> <p>(5) Ha a közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő általa fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér-tartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.</p> <p>(6) Ha bérleti szerződés az Önkormányzat költségvetési szervével áll fenn, az új lakbérrel kapcsolatos feladatokat a költségvetési szerv látja el.</p> | <p><i>felmondás előtt – különös méltányosságból, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.</i></p> <p><i>(4) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a bérleti jogviszony felmondásra kerül.</i></p> <p><i>(5) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését -a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi.</i></p> <p><i>(6) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.</i></p> <p><i>(7) A bérlő (3) bekezdés szerinti kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében érdemi nyilatkozatot kell adni.</i></p> <p><i>(8) Ha a közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő általa fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér-tartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.</i></p> <p><i>(9) Ha bérleti szerződés az Önkormányzat költségvetési szervével áll fenn, az új lakbérrel kapcsolatos feladatokat a költségvetési szerv látja el.</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 60. §

(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet – a HVT területén lévő lakásokat kivéve – lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) Amennyiben a csatolással kapcsolatos kapcsolatos munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az illetékes hatóságok engedélyét kell beszereznie, a bérbeadó nevében a polgármester adja ki a tulajdonosi hozzájárulást.

(6) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott ingatlanra a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapott

**60. § (1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.**

**(2) A bérbeadó szervezet –a HVT területén lévő lakásokat kivéve–lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.**

**(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.**

**(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.**

**(5) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.**

**(6) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott ingatlanra a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.**



használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérelővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

(8) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérelő a kérelmére az (1)-(7) bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérelő változatlanul a helyiségre megállapított bérleti díjat vagy a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.

(9) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérelő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(10) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni az (1) bekezdés szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérelő – illetve ha az (1) bekezdés szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezik a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.

(11) A HVT lakás esetén az (1)-(9) bekezdés az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.

(12) Az Önkormányzat az (1) és a (8) bekezdés szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-

#### **60/A.§ Helyiség lakássá történő alakítása**

**(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérelő a kérelmére a 60.§ bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérelő a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.**

**(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérelő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.**

**(3) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni a 60.§ szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérelő – illetve ha a 60.§ szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezi a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.**

**(4) A HVT lakás esetén a 60. és 60/A.§ az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.**

**(5) Az Önkormányzat a 60.§ és 60/A.§ szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérelő részére a (6) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejárta előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérelő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.**

áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a (13) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejártá előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(13) Ha az (1) és a (8) bekezdés szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.

*(6) Ha a 60. és 60/A.§ szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012. (....) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítésének  
feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (5) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ (5) f) az adásvételi szerződés előkészítését és megkötését,”

(2) A Rendelet a következő 2.§ (5) bekezdés g) ponttal egészül ki:

„2.§ (5) g) az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos feladatokat.”

2.§ A Rendelet a következő 3.§ q) ponttal egészül ki:

„3.§ q) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje az is, amikor az ajánlat írásban igazolható közlését követő 30 nap eltelt.”

3.§ A Rendelet 14.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“14. (1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap. A feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet kérelemre az ajánlati kötöttséget egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja. További meghosszabbításról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönthet.”

(2) A Rendelet a következő 14.§ (7) bekezdéssel egészül ki:

„14.§ (7) Az önkormányzati vagyonkezelő szervezet az adásvételi szerződéskötésre vonatkozó ajánlatot haladéktalanul megküldi az állami vagyonkezelő szervezetnek azért, hogy 30 napon belül nyilatkozzon a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlásáról.”

5.§ (1) A Rendelet 17.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“17.§ (1) A helyiség vételára az értékhatártól függően a Kt., vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság által jóváhagyott, a vételár alapját képező forgalmi érték 100 %-a, amit az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. A vételár részletfizetéssel történő megfizetésére kizárólag a 17/A. § alapján adható engedmény. Amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér

kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

(2) A Rendelet 17.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„17.§ (2) Ha a helyiséget a (13) bekezdés kivételével a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Kt., a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján a vevővel olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat – a helyiség csökkentés nélküli, nettó vételárának – 10 %-kal csökkenteni kell.”

(3) A Rendelet a következő 17.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„17.§ (4) Az értékhatártól függően a Kt., vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást. “

(4) A Rendelet a következő 17.§ (15) bekezdéssel egészül ki:

„17.§ (15) A 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik, a szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére egyebekben a 17. § (1) bekezdése az irányadó.”

6.§ A Rendelet 21.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„21.§ (5) Amennyiben az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással került megkötésre, a teljes vételár kiegyenlítését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül ki kell adni a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot.

A tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozat kiadásának határidején az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozati határidejének lejártát követő napot, és ha a vételárat megfizette, akkor a megfizetést követő 5 napot kell érteni.

7.§ Ez a rendelet 2012. február 20-án lép hatályba.

Budapest, 2012. február ...

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester

**15/2005. (IV. 20.) Budapest Józsefváros  
Önkormányzati rendelet  
az Önkormányzat tulajdonában álló nem  
lakás célú helyiségek elidegenítésének  
feltételeiről**

**2.§ (5)**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata. Ennek keretében különösen végzi:

- a) a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való ávezettetését,
- b) a helyiségek megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c) az elidegenítésénél számításba vehető helyiségekre vonatkozó javaslat kidolgozását, az elidegenítésre való kijelöléssel kapcsolatos döntések előkészítését,
- d) az értékbecslések elkészíttetését, illetve az értékbecslés vevő általi elkészíttetésének szervezését,
- e) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,
- f) az adásvételi szerződés előkészítését.

**3.§ A rendelet alkalmazása során:**

- a) a helyiség bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó szabályok érvényesek,
- b) jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,
- c) bérbeadó az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja (a továbbiakban: Vagyonkezelő) is,
- d) műemlék helyiség és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,
- e) HVT terület: az Önkormányzat helyi

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-  
testületének  
.../2012. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem  
lakás célú helyiségek elidegenítésének  
feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

**2.§(5)**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata. Ennek keretében különösen végzi:

- a) a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való ávezettetését,
- b) a helyiségek megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c) az elidegenítésénél számításba vehető helyiségekre vonatkozó javaslat kidolgozását, az elidegenítésre való kijelöléssel kapcsolatos döntések előkészítését,
- d) az értékbecslések elkészíttetését, illetve az értékbecslés vevő általi elkészíttetésének szervezését,
- e) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,
- f) az adásvételi szerződés előkészítését és megkötését,
- g) az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos feladatokat.**

**3.§ A rendelet alkalmazása során:**

- a) a helyiség bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó szabályok érvényesek,
- b) jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,
- c) bérbeadó az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja (a továbbiakban: Vagyonkezelő) is,
- d) műemlék helyiség és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,
- e) HVT terület: az Önkormányzat helyi

város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,

f) üres helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a helyiségnek nincs bérelője vagy elhelyezésre jogosult használója,

g) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,

h) a helyiségek elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni

i) egy év alatt 365 napot kell érteni,

j) ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,

k) az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre

l) az elidegenítésre való kijelölés nem jelent kötelezettség vállalást a helyiség eladására és nem teremt alanyi jogot a helyiség megvásárlására,

m) a helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhalózatra való bekötése, illetőleg azt pótló házi központi berendezés létesítése,

n) az a bérleti szerződés minősül több, mint 10 éve fennálló határozatlan időre szóló szerződésnek, amelyet a jelenlegi bérelő vagy az kötött meg, aki után a bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérelő folytatta, nem értve ide a gazdasági társaság alapításával történt jogutódlás esetét, ha nem az előprivatizáció során bérleti jogot szerző bérelő alakított gazdasági társaságot,

o) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,

p) a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.

város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,

o) üres helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a helyiségnek nincs bérelője vagy elhelyezésre jogosult használója,

p) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,

q) a helyiségek elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni

r) egy év alatt 365 napot kell érteni,

s) ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,

t) az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre

u) az elidegenítésre való kijelölés nem jelent kötelezettség vállalást a helyiség eladására és nem teremt alanyi jogot a helyiség megvásárlására,

v) a helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhalózatra való bekötése, illetőleg azt pótló házi központi berendezés létesítése,

w) az a bérleti szerződés minősül több, mint 10 éve fennálló határozatlan időre szóló szerződésnek, amelyet a jelenlegi bérelő vagy az kötött meg, aki után a bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérelő folytatta, nem értve ide a gazdasági társaság alapításával történt jogutódlás esetét, ha nem az előprivatizáció során bérleti jogot szerző bérelő alakított gazdasági társaságot,

o) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,

p) a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni,

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>14. § (1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap. A feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet kérelemre az ajánlati kötöttséget a egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja. További meghosszabbításról a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönthet.</p> <p>(2) Az eladási ajánlatban közölni kell, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejártá után tett vevői nyilatkozatok alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg és az eladási ajánlattól eltérő vevői nyilatkozat esetén nem kell döntést kérni, hanem tájékoztatni kell a vevőt, hogy a vételi szándék ismételt bejelentése esetén új eladási ajánlat kiadásáról történhet döntés. Ilyen esetben az eladási ajánlatról szóló, a rendelet előírásai szerint készített előterjesztésben az előzményeket ismertetni kell.</p> <p>(3)</p> <p>(4)</p> <p>(5) Ha az eladási ajánlat alapjául szolgáló értékbecslés kelte óta 180 nap eltelt és az adásvételi szerződés a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre – ha a körülményekben időközben nem történt változás – ezt követően a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján a jelen rendeletben meghatározott értékhatárok figyelembe vételével illetékes Kt, Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárulásával lehet új ajánlatot kiadni. Ha az adásvételi szerződés nem a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés 360 napig érvényes.</p> <p>(6) Az (5) bekezdés alkalmazásában a bérlő oldalán felmerült ok, ha a bérlő az ajánlatra nem tesz határidőn belül nyilatkozatot vagy elfogadó nyilatkozatot tesz ugyan, de az adásvételi szerződést nem köti meg.</p> | <p><b>q) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje az is, amikor az ajánlat írásban igazolható közlését követő 30 nap eltelt.</b></p> <p>14. § (1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap. A feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet kérelemre az ajánlati kötöttséget a egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja. További meghosszabbításról a <b>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</b> dönthet.</p> <p>(2) Az eladási ajánlatban közölni kell, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejártá után tett vevői nyilatkozatok alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg és az eladási ajánlattól eltérő vevői nyilatkozat esetén nem kell döntést kérni, hanem tájékoztatni kell a vevőt, hogy a vételi szándék ismételt bejelentése esetén új eladási ajánlat kiadásáról történhet döntés. Ilyen esetben az eladási ajánlatról szóló, a rendelet előírásai szerint készített előterjesztésben az előzményeket ismertetni kell.</p> <p>(3)</p> <p>(4)</p> <p>(5) Ha az eladási ajánlat alapjául szolgáló értékbecslés kelte óta 180 nap eltelt és az adásvételi szerződés a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre – ha a körülményekben időközben nem történt változás – ezt követően a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján a jelen rendeletben meghatározott értékhatárok figyelembe vételével illetékes Kt, Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárulásával lehet új ajánlatot kiadni. Ha az adásvételi szerződés nem a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés 360 napig érvényes.</p> <p>(6) Az (5) bekezdés alkalmazásában a bérlő oldalán felmerült ok, ha a bérlő az ajánlatra nem tesz határidőn belül nyilatkozatot vagy elfogadó nyilatkozatot tesz ugyan, de az adásvételi szerződést nem köti meg.</p> <p><b>(7) Az önkormányzati vagyongazdálkodó szervezet az adásvételi szerződéskötésre vonatkozó ajánlatot haladéktalanul</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>A helyiségek vételára</b></p> <p>17. §</p> <p>(1) A helyiség vételára az értékhatártól függően a Kt., vagy Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság által jóváhagyott, a vételár alapját képező forgalmi érték 100 %-a, amit az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. A vételár részletfizetéssel történő megfizetésére kizárólag a 17/A. § alapján adható engedmény. Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.</p> <p>(2) Ha a helyiséget a (13) bekezdés kivételével a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Kt., a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján a vevővel olyan</p> | <p><i>megküldi az állami vagyonkezelő szervezetnek azért, hogy 30 napon belül nyilatkozzon a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlásáról.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>A helyiségek vételára</b></p> <p>(1) A helyiség vételára az értékhatártól függően a Kt., vagy a <b>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</b> által jóváhagyott, a vételár alapját képező forgalmi érték 100 %-a, amit az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. A vételár részletfizetéssel történő megfizetésére kizárólag a 17/A. § alapján adható engedmény. Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.</p> <p>(2) Ha a helyiséget a (13) bekezdés kivételével a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Kt., a <b>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</b> döntése alapján a vevővel olyan</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat – a helyiség csökkentés nélküli, nettó vételárának – 10 %-kal csökkenteni kell.

(3) A (2) bekezdés alapján különösen a következő tevékenységek folytatásának vállalásáról köthető megállapodás a helyiség vevőjével:

- a) Kultúrcikk kiskereskedelem, ha a bérlő könyvek, zeneművek, időszaki lapok értékesítésével foglalkozik,
- b) Gyógyszer kiskereskedelem, ideértve a gyógynövény-árusítást is,
- c) Gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- d) Ruházati és egyéb konfekcionált termékek javítása,
- e) Bőr, konfekcionált termékek és lábbeli javítása,
- f) Villamos és híradástechnikai közszükségleti cikkek javítása,
- g) Látszerészeti és optikai eszközök javítása,
- h) Óra- és ékszerjavítása,
- i) Mosás, vegytisztítás, textílfestés,
- j) Bútorjavítás.

(4) Az értékhatártól függően a Kt., vagy Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet a megvásárolt bérlemény(csoport) legalább kétharmad részén kell folytatni, figyelmen kívül hagyva a kiszolgáló helyiségek (pl. mosdó, WC, konyha stb.) alapterületét.

(6) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevői kötelezettségvállalást az Önkormányzat a helyszínen ellenőrizheti. Ha a helyiség vevője – ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát az Önkormányzat hozzájárulásával a vevőtől megszerzi – a megállapodásban foglalt kötelezettségét megszegi vagy az Önkormányzat ellenőrzését megakadályozza, köteles

megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat – a helyiség csökkentés nélküli, nettó vételárának – 10 %-kal csökkenteni kell.

(3) A (2) bekezdés alapján különösen a következő tevékenységek folytatásának vállalásáról köthető megállapodás a helyiség vevőjével:

- a) Kultúrcikk kiskereskedelem, ha a bérlő könyvek, zeneművek, időszaki lapok értékesítésével foglalkozik,
- b) Gyógyszer kiskereskedelem, ideértve a gyógynövény-árusítást is,
- c) Gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- d) Ruházati és egyéb konfekcionált termékek javítása,
- e) Bőr, konfekcionált termékek és lábbeli javítása,
- f) Villamos és híradástechnikai közszükségleti cikkek javítása,
- g) Látszerészeti és optikai eszközök javítása,
- h) Óra- és ékszerjavítása,
- i) Mosás, vegytisztítás, textílfestés,
- j) Bútorjavítás.

(4) Az értékhatártól függően a Kt., vagy a **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság** (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet a megvásárolt bérlemény(csoport) legalább kétharmad részén kell folytatni, figyelmen kívül hagyva a kiszolgáló helyiségek (pl. mosdó, WC, konyha stb.) alapterületét.

(6) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevői kötelezettségvállalást az Önkormányzat a helyszínen ellenőrizheti. Ha a helyiség vevője – ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát az Önkormányzat hozzájárulásával a vevőtől megszerzi – a megállapodásban foglalt kötelezettségét megszegi vagy az Önkormányzat ellenőrzését megakadályozza, köteles

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>bánatpénz jogcímén megfizetni az Önkormányzatnak annak az összegnek az ötszörösét, amellyel a vételár a (2) bekezdés alapján csökkentésre került.</p> <p>(7) A (6) bekezdésben rögzített, az Önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként az Önkormányzat javára a kötelezettség vállalás időtartamára és további egy évre szólóan jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.</p> <p>(8)</p> <p>(9)</p> <p>(10)</p> <p>(11)</p> <p>(12)</p> <p>(13) Ha a helyiség nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, amelyet egy összegben, az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni.</p> <p>(14) A 6/A. § (2), (3) bekezdése alapján elidegenített nem lakás célú helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a, abból kedvezmény nem adható. A vételár megfizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes, részletfizetés nem adható. Amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. A fizetési határidő meghosszabbítására nincs lehetőség. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot.</p> <p>21.§ (5) Amennyiben az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással került megkötésre, a teljes vételár kiegyenlítését, valamint a</p> | <p>bánatpénz jogcímén megfizetni az Önkormányzatnak annak az összegnek az ötszörösét, amellyel a vételár a (2) bekezdés alapján csökkentésre került.</p> <p>(7) A (6) bekezdésben rögzített, az Önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként az Önkormányzat javára a kötelezettség vállalás időtartamára és további egy évre szólóan jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.</p> <p>(8)</p> <p>(9)</p> <p>(10)</p> <p>(11)</p> <p>(12)</p> <p>(13) Ha a helyiség nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, amelyet egy összegben, az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni.</p> <p>(14) A 6/A. § (2), (3) bekezdése alapján elidegenített nem lakás célú helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a, abból kedvezmény nem adható. A vételár megfizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes, részletfizetés nem adható. Amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. A fizetési határidő meghosszabbítására nincs lehetőség. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot.</p> <p><b><i>(15) A 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik, a szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére egyebekben a 17. § (1) bekezdése az irányadó.</i></b></p> <p>21.§ (5) Amennyiben az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással került megkötésre, a teljes vételár kiegyenlítését, valamint a</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül ki kell adni a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot.</p> | <p>bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül ki kell adni a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot.</p> <p><i>A tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozat kiadásának határidején az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozati határidejének lejártát követő napot, és ha a vételárat megfizette, akkor a megfizetést követő napot kell érteni.</i></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012. (...) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (5) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ (5) f) az adásvételi szerződések előkészítését és megkötését, ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,”

(2) A Rendelet a következő 2.§ (5) bekezdés g) ponttal egészül ki:

„2.§ (5) g) az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos feladatokat.”

2.§ A Rendelet a következő 3.§ z) ponttal egészül ki:

„3.§ z) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje az is, amikor az ajánlat írásban igazolható közlését követő 30 nap eltelt.”

3.§ (1) A Rendelet 6.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6.§ (2) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén sem lehet elidegeníteni:

- a) a lakást, lakásként, ha utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas,
- b) a pályázat útján bérbevett szociális bérlakást és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakást, a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,
- c) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,
- d) ha a lakás olyan épültben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,
- e) ha a lakás olyan épültben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,
- f) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él,
- g) minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet.”

(2) A Rendelet a következő 6.§ (3) bekezdés p) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„p) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig.”

(3) A Rendelet a következő 6.§ (3) bekezdés q)-r)-s) pontokkal egészül ki:

„6.§ (3) q) ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,

r) ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szolgált, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint

s) azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.”

(4) A Rendelet 6.§(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6.§(4) A (3) bekezdés d), p) és q)-s) pontjaiban megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslathoz csatolni kell.

(3) Rendelet) 6.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„6.§ (6) A felmentés megadása feltételekhez is köthető, melyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

A 6.§ (3) bekezdés q) r) és q) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, de a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.

4.§ A Rendelet 19.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„19.§ (6) a) Ha az (1) bekezdés szerinti lakást a bérlő határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérli, és felmentést kapott az elidegenítési tilalom alól, az általa fizetendő vételár az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni, ha a bérleti jogviszony 1994. március 31-ét megelőző idő óta már fennáll.

b) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt határozott idejűre változott, a vételár a forgalmi érték 50 %-a

c) Minden más esetben határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95%-nak megfelelő vételáron lehet eladni.”

5.§ A Rendelet 21.§ (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (10) A 6.§ (3) p-s) pontjai alapján kötött adásvételi szerződésben a bérlet nem illetik meg a 21. § (1)-(10) bekezdésben foglalt kedvezmények, az (1) b) pont részletfizetésre vonatkozó rendelkezése, a (7) bekezdés, a (8) bekezdés és (9) bekezdés kivételével, valamint a 22. § (1)-(7) bekezdésében foglalt kedvezmények a (7) bekezdés a) pontja kivételével.”

6.§ Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2012. február 6.

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester

**16/2005. (IV. 20.) Budapest Józsefváros  
Önkormányzati rendelet  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások elidegenítéséről**

**2.§ (5)**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet feladata. Ennek keretében különösen végzi:

- a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,
- b) a lakások megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c) az elidegenítésre való kijelölésnél és az elidegenítésnél számításba vehető lakásokra (épületekre) vonatkozó javaslat kidolgozását

- d) az értékbecslések elkészíttetését, illetve az értékbecslés vevő általi elkészíttetésének szervezését,
- e) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,
- f) az adásvételi szerződések előkészítését, az adásvételi szerződések ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését.

**3.§ A rendelet alkalmazása során:**

- a) elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó, akinek az Ltv. hatályba lépésekor érvényes 67 - 69. §-ai szerint lakást kell bérbe adni, valamint akivel szemben az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelete szerint az Önkormányzatnak másik lakás bérbeadásra vonatkozó kötelezettsége áll fenn, feltéve hogy a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg,
- b) a vételi szándék bejelentője a bejelentéssel kapcsolatos eljárás

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-  
testületének  
.../2012. (....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások elidegenítéséről szóló 16/2005.  
(IV. 20.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

**2.§(5)**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet feladata. Ennek keretében különösen végzi:

- a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,
- b) a lakások megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c) az elidegenítésre való kijelölésnél és az elidegenítésnél számításba vehető lakásokra (épületekre) vonatkozó javaslat kidolgozását

- d) az értékbecslések elkészíttetését, illetve az értékbecslés vevő általi elkészíttetésének szervezését,

- e) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,

- f) az adásvételi szerződések előkészítését és **megkötését**, ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,

- g) az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos feladatokat.**

**3.§ A rendelet alkalmazása során:**

- a) elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó, akinek az Ltv. hatályba lépésekor érvényes 67 - 69. §-ai szerint lakást kell bérbe adni, valamint akivel szemben az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelete szerint az Önkormányzatnak másik lakás bérbeadásra vonatkozó kötelezettsége áll fenn, feltéve hogy a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg,
- b) a vételi szándék bejelentője a bejelentéssel kapcsolatos eljárás



tekintetében vevőnek minősül akkor is, ha nem jön létre az adásvételi szerződés,

c)a bérlővel egy tekintet alá esik a bérlőnek az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontja szerinti azon egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke), aki a bérlő hozzájárulásával a lakást meg kívánja vásárolni

d)a lakás bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó rendelkezések érvényesek,

e)jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,

f)bérbeadó az Önkormányzat lakásainak kezelését (fenntartását, üzemeltetését) végző megbízottja is (a továbbiakban: Vagyonkezelő),

g)műemlék lakás és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 55.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,

h)HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,

i)üres lakás az is, amelyik nincs kiürítve, de a lakásnak már nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,

j)az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,

k)a lakások elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni,

l)egy év alatt 365 napot kell érteni,

m)ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő lakások is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,

n)az épületben egyes lakások is kijelölhetők elidegenítésre,

o)z elidegenítésre való kijelölés az Önkormányzat részéről nem jelent kötelezettségvállalást a lakások elidegenítésére és nem teremt alanyi jogot a lakások megvásárlására,

p)a lakás közművesítése: a lakásnak a villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhálózatba való bekötése, illetőleg ezt pótló házi központi berendezés létesítése,

q) elővásárlási jog alapján csak az állam

tekintetében vevőnek minősül akkor is, ha nem jön létre az adásvételi szerződés,

c)a bérlővel egy tekintet alá esik a bérlőnek az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontja szerinti azon egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke), aki a bérlő hozzájárulásával a lakást meg kívánja vásárolni

d)a lakás bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó rendelkezések érvényesek,

e)jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,

f)bérbeadó az Önkormányzat lakásainak kezelését (fenntartását, üzemeltetését) végző megbízottja is (a továbbiakban: Vagyonkezelő),

g)műemlék lakás és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 55.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,

h)HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,

i)üres lakás az is, amelyik nincs kiürítve, de a lakásnak már nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,

j)az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,

k)a lakások elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni,

l)egy év alatt 365 napot kell érteni,

m)ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő lakások is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,

n)az épületben egyes lakások is kijelölhetők elidegenítésre,

o)z elidegenítésre való kijelölés az Önkormányzat részéről nem jelent kötelezettségvállalást a lakások elidegenítésére és nem teremt alanyi jogot a lakások megvásárlására,

p)a lakás közművesítése: a lakásnak a villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhálózatba való bekötése, illetőleg ezt pótló házi központi berendezés létesítése,

q) elővásárlási jog alapján csak az állam tulajdonából térítésmentesen önkormányzati

tulajdonából térítésmentesen önkormányzati tulajdonba került lakás vásárolható meg,

r) felújítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka,

s) korszerűsítés: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka,

t) önkormányzati eszközökből szerzett lakásnak minősül minden olyan lakás, amely az államtól nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, különösen ha a lakás nem az Övt., illetve az Ötv. alapján került az Önkormányzat tulajdonába, hanem azt az Önkormányzat önmaga létesítette, vagy tulajdonjogát megállapodás alapján, illetőleg egyéb módon szerezte,

u) a lakásigény mértékére az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletet kell alkalmazni.

v) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetnél történő iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,

w) ha a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.

## 6.§

(2) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén sem lehet elidegeníteni:

a) a lakást, lakásként, ha utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas,

tulajdonba került lakás vásárolható meg,

r) felújítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka,

s) korszerűsítés: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka,

t) önkormányzati eszközökből szerzett lakásnak minősül minden olyan lakás, amely az államtól nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, különösen ha a lakás nem az Övt., illetve az Ötv. alapján került az Önkormányzat tulajdonába, hanem azt az Önkormányzat önmaga létesítette, vagy tulajdonjogát megállapodás alapján, illetőleg egyéb módon szerezte,

u) a lakásigény mértékére az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletet kell alkalmazni.

v) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetnél történő iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,

w) ha a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.

**z) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje az is, amikor az ajánlat írásban igazolható közlését követő 30 nap eltelt.**

## 6.§

(2) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén sem lehet elidegeníteni:

a) a lakást, lakásként, ha utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas,

b) a pályázat útján bérbevett szociális

b) a pályázat útján bérbevett szociális bérlakást és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakást, a bérleti jogviszony megszerzését követő 7 évig,

c) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakást,

d) ha a lakás olyan épületben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,

e) ha a lakás olyan épületben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,

f) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él.

(3) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,

b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,

c) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,

d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,

e) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal szemben bármintartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átutemezéséről megállapodás történik,

f) ha a rá vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,

g) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,

bérlakást és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakást, a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,

c) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakást **a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,**

d) ha a lakás olyan épületben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,

e) ha a lakás olyan épületben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,

f) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él.

g) minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet.

(3) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,

b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,

c) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,

d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,

e) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal szemben bármintartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átutemezéséről megállapodás történik,

f) ha a rá vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,

h) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,

i) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,

j) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,

k) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,

l) ha annak elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,

m) ha többszörös bérlőkijelölési jog áll fenn.

o) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

p) a lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül,

g) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,

h) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,

i) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,

j) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,

k) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,

l) ha annak elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,

m) ha többszörös bérlőkijelölési jog áll fenn.

o) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

**p) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig,**

**q) ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,**

**r) ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint**

**s) azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.**

A (3) bekezdés d) pontjában megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára, a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslatához csatolni kell.

6.§ (6) A felmentés megadása feltételekhez is köthető, melyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

#### 19.§

(6) Ha az (1) bekezdés szerinti lakást a bérlő határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérli, és felmentést kapott az elidegenítési tilalom alól, az általa fizetendő vételár az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni, ha a bérleti jogviszony 1994. március 31-ét megelőző idő óta már fennáll. Minden más esetben határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95%-nak megfelelő vételáron lehet eladni.

21. § (10) A rendelet 21. §-át 2009. október 1. és 2010. december 31. közötti időszakban – a rendeletben meghatározott feltételekkel, elidegenítésre kijelölt lakóépületekben elhelyezkedő lakásbérleményre benyújtott vételi kérelemre, az alábbi módosítást kell alkalmazni:

1.) 21. § (1) b) esetében a vételár 10 %-ának megfizetése után fennmaradt vételárrész megfizetésére után adható fizetési könnyítés illetve kedvezmény.

6.§ (4) A (3) bekezdés d) és q)-s) pontjaiban megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára, a **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság** az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslatához csatolni kell.

6.§ (6) A felmentés megadása feltételekhez is köthető, melyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

**A 6. § (3) bekezdés q) r) és s) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, de a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.**

#### 19.§

(6) **a)** Ha az (1) bekezdés szerinti lakást a bérlő határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérli, és felmentést kapott az elidegenítési tilalom alól, az általa fizetendő vételár az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni, ha a bérleti jogviszony 1994. március 31-ét megelőző idő óta már fennáll.

**b) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt határozott idejűre változott, a vételár a forgalmi érték 50 %-a**

**c)** Minden más esetben határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95%-nak megfelelő vételáron lehet eladni.

21. § (10) A 6.§ (3) p-s) pontjai alapján kötött adásvételi szerződésben a bérlőt nem illetik meg a 21. § (1)-(10) bekezdésben foglalt kedvezmények, az (1) b) pont részletfizetésre vonatkozó rendelkezése, a (7) bekezdés, a (8) bekezdés és (9) bekezdés kivételével, valamint a 22. § (1)-(7) bekezdésében foglalt kedvezmények a (7) bekezdés a) pontja kivételével.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>2.) 21. § (2) a) esetében vevő a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át köteles megfizetni.</p> <p>3.) 21. § (2) b) esetében a vételár 10 %-ának megfizetése után fennmaradt vételárrész megfizetésére adható fizetési könnyítés illetve kedvezmény.</p> <p>4.) 21. § (9) esetében a vevő a vételár 10 %-át köteles az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló címén megfizetni.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012. (.....) önkormányzati rendelete**

**a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások, valamint a személyes  
gondoskodást nyújtó szociális ellátások helyi szabályairól szóló 37/2004. (VII.15.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10.§, 25.§, 26.§, 32.§(3), 38.§(9), 45.§, 46.§, 50.§(2), 92.§(1) és (2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Hatályát veszti a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások helyi szabályairól szóló 37/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelet 21. §-a.

2.§ Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2012. február ...

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester

