

# **BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATÁNAK 21/2015. (V. 28.) RENDELETE A LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁRA ÉS ELIDEGENÍTÉSÉRE VONATKOZÓ HELYI SZABÁLYOKRÓL**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény /továbbiakban: Ltv./ felhatalmazása alapján a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, a kiegyensúlyozott helyiséggazdálkodás és az Önkormányzat bérbeadói jogainak erősítése céljából az alábbi rendeletet alkotja:

## **I. RÉSZ**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

- (1) A II. és III. részben szabályozott bérbeadás esetében a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának tulajdonában álló és közigazgatási területén elhelyezkedő lakásokra és nem lakás célú helyiségekre terjed ki.
- (2) A IV. és V. részben szabályozott elidegenítés esetében kiterjed a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás célú helyiségre tekintet nélkül azok területi elhelyezkedésére.

## **II. RÉSZ**

### **A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA**

#### **I. cím**

##### **A lakások bérbeadásának általános szabályai**

##### **Bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése**

##### **2. §**

- (1) Ha e rendelet (a továbbiakban: R.) másként nem rendelkezik, a bérbeadói jogok gyakorlását és a kötelezettségek teljesítését a Képviselő-testület a Polgármesterre ruházza. A R-ben meghatározott esetekben bérbeadói döntés az Önkormányzat Rákosmenti Erőforrás Bizottságának állásfoglalása alapján hozható.
- (2) A Rákosmenti Erőforrás Bizottság köteles az e R-ben előírt állásfoglalását a Polgármester által benyújtott előterjesztést követő bizottsági ülésén a rendelkezésére álló iratok, dokumentumok, kérelmek értékelését követően meghozni, majd javaslatát a Polgármester

részére haladéktalanul, de legkésőbb a bizottsági ülés lezárását követő 5 munkanapon belül megküldeni.

- (3) Amennyiben a Rákosmenti Erőforrás Bizottság a (2) bekezdésben előírt határidőn belül nem tesz eleget kötelezettségének, úgy a Polgármester a rendelkezésére álló iratok alapján jogosult döntését meghozni.

### **A lakásbérlet létrejötte**

#### **3. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése (a továbbiakban lakásbérleti szerződés) hozza létre.
- (2) <sup>1</sup>A lakásbérleti szerződés aláírását követően a lakásbérlőnek közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy amennyiben a reá irányadó lakásbérleti, illetőleg lakáshasználati díjat nem fizeti meg, vagy a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli, és emiatt az Önkormányzat felmondja a lakásbérleti szerződést, a bérleti jogviszony utolsó napján önként elhagyja a lakást és önként megfizeti a lakásbérleti díjhátralékot, a közüzemi díjtartozást és minden olyan díjat, költséget, amely a lakás elhagyásáig keletkezett és egyébként a lakásbérlőt terheli.
- (3) A (2) bekezdés szerinti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot közjegyzői okiratba kell foglalni.
- (4) A közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozat megtétele a lakásbérleti, illetőleg lakáshasználati szerződés hatályba lépésének feltétele.
- (5) A közjegyzői okirat elkészítésének költsége a lakásbérlőt, illetőleg lakáshasználót terheli.
- (6) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást csak az e R-ben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni.
- (7) A lakásbérleti szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként kijelöl. A bérlőkijelölés során a szerződés megkötésére legalább tíz munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni.
- (8) Ha a kijelölt bérlő a szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik. A határidőt mulasztó kijelölt bérlő 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel élhet, ha az igazolási kérelemben szereplő, annak alapjául szolgáló cselekményt, nyilatkozatot, dokumentumot a kérelem beadásával egyidejűleg pótolja.

### **A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai**

---

<sup>1</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 1. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

#### 4.§

A lakásokat:

- a) szociális bérletként;
- b) piaci bérletként;
- c) méltányosságból;
- d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
- e) törvényben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
- f) az e R-ben előírt – másik lakás biztosítására – vállalt kötelezettség alapján;
- g) az e R-ben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok alapján;
- h) az e R-ben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében, továbbá
- i) lakáscsere keretében;
- j) költségelví bérletként;
- k) pályázat útján, vagy
- l) pályázaton kívül

lehet bérbe adni.

#### **Pályázat szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadásra**

#### 5. §

- (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbe adni (a továbbiakban: szociális bérlet) annak a pályázónak, aki megfelel a 7. §-ban foglalt szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek feltéve, hogy vele szemben nem áll fenn a (2) bekezdésben meghatározott kizáró ok.
- (2) Nem nyújthat be pályázatot aki:
  - a) a pályázat benyújtására megállapított határnapiig a 18. életévét még nem töltötte be, kivéve, ha házasságkötéssel nagykorúvá vált,
  - b) a már meglévő bérleményére lakbér tartozása, illetőleg az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen tartozása áll fenn,
  - c) bármilyen beköltözhető lakás tulajdonosa vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója lakás tulajdoni, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik.
- (3) A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazása során beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személy haszonélvezeti joga nem áll fenn.
- (4) A pályázat elbírálása során előnyben részesíthető(ek) az(ok) a pályázó(k), aki(k)
  - a) gyermekét egyedül nevelő szülő, vagy
  - b) a családban három, vagy több gyermeket nevelnek, vagy
  - c) egyedülálló nyugdíjas.

#### 6. §

- (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.
- (2) A lakásigény mértékét az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
  - a) két személy esetében: 1-2 lakószoba,
  - b) három személy esetében: 1,5-2,5 lakószoba,
  - c) négy személy esetében: 2-3 lakószoba,

- d) minden további személy esetében 0,5 szobával nő a lakásigény mértékének felső határa,
  - e) három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.
- (3) A lakásigény mértékének a megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.
- (4) Az (1) bekezdésben foglaltak alól a Rákosmenti Erőforrás Bizottság állásfoglalásának kikérését követően a Polgármester egyedi elbírálás alapján az együttlakó személyek egészségi állapotára, valamint foglalkozására tekintettel méltányosságból eltérhet, legfeljebb másfél szobával.

### **Szociális bérlakás bérbeadásának szociális, jövedelmi és vagyoni feltételei**

#### **7. §**

- (1) Szociális bérletű lakás bérbeadásához az alábbi szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek együttes fennállása szükséges:
- a) a kérelmező vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző személy(ek) tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakás és
  - b) a kérelmező és az együttköltöző személy(ek) nem rendelkeznek olyan ingó vagy ingatlanvagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszázötvenszeresét és
  - c) a kérelmező és az együtt költöző személy(ek) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének
    - ca) a szociális lakbér I. esetén: a kettő és félszeresét, vagy
    - cb) a szociális lakbér II. esetén: a három és félszeresét.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról vagy fenn nem állásáról a kérelmezőnek nyilatkoznia kell, valamint jövedelméről igazolást kell benyújtania. A kérelmezőnek a kérelméhez csatolt nyilatkozatban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy az Önkormányzat a Rákosmenti Családsegítő Központ útján környezettanulmány keretében ellenőrizze az (1) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról tett nyilatkozatát. Amennyiben a kérelmező valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, számára nem adható bérbe önkormányzati bérlakás. Amennyiben a bent lakó bérlő tesz hamis tartalmú nyilatkozatot az (1) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról, az az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (3) Az (1) bekezdéssel érintett körülmények változását a bérlő a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles írásban bejelenteni az Önkormányzatnak. A bejelentés elmulasztása az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a követhető hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (4) <sup>2</sup>Egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén a Rákosmenti Erőforrás Bizottság állásfoglalása és a Polgármester döntése alapján a kérelmező szociális lakbérre való jogosultsága abban az esetben is megállapítható, ha a jövedelme legfeljebb 20%-kal meghaladja az (1) bekezdés c) pontjában szabályozott jövedelmi értékhatárok mértékét.

---

<sup>2</sup> Módosítva: 4/2016. (I. 28.) rendelet 1. § - a alapján. Hatályos 2016. január 29. napjától.

- (5) Egyedi méltányosságra okot adó körülménynek minősül:
- a kérelmező gyermekét egyedül neveli,
  - kérelmező és családja az egészségügyi hatóság szakvéleménye alapján egészségre ártalmas lakásban lakik,
  - a kérelmező tartósan beteg vagy a kérelmező családjában tartósan beteg személyről gondoskodnak,
  - a kérelmező rendkívüli élethelyzetbe került és erről hivatalos igazolással rendelkezik,
  - a kérelmező családjában három vagy több gyermeket nevel,
  - a kérelmező egyedülálló nyugdíjas.
- (6) Az (1) bekezdés alkalmazása során beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személy használati, haszonélvezeti joga nem áll fenn.

### **Szociális pályázati eljárás**

#### **8. §**

- (1) A pályázat üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakást használó személy írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.
- (2) A pályázatot a Polgármester írja ki, és bonyolítja le.
- (3) Kétszeri eredménytelen pályázat után a pályázatban szereplő lakások szociális alapon történő bérbeadásáról a Polgármester dönt.
- (4) A pályázatot a pályázat benyújtásának határidejét megelőzően 30 nappal az Önkormányzat hirdetőtábláján és a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján ki kell függeszteni, és az Önkormányzat hivatalos lapjában, valamint internetes portálján is közzé kell tenni.
- (5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekintse.

#### **9. §**

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges, a helyreállítás becsült költségét,
  - a lakásra megállapított bérleti díjat,
  - a bérbeadási feltételeket, amelyek között minden esetben szerepel a jövedelemigazolás benyújtásának kötelezettsége,
  - a lakás megtekintésének időpontját,
  - a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
  - az eredmény közzétételének módját és időpontját.
- (2) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb öt lakás bérbevitelére nyújthat be pályázatot.

#### **10. §**

- (1) A pályázatokat a hatályos jogszabályok keretei között a Polgármester értékeli, bírálja el és dönt a nyertes pályázó személyéről a pályázati kiírásban foglaltak alapján.

- (2) A Polgármester a pályázatot elnyerő mellett meghatározza azt a sorrendben következő pályázót, akivel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes visszalépése vagy kiesése esetén.
- (3) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles igazolni a szociális bérletre való jogosultságot és megtenni a 7. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatát. Nem kell igazolni azokat az adatokat, amelyek a Polgármesteri Hivatalnál jogszabály alapján vezetett nyilvántartásokban megtalálhatóak. A 3. § (2) bekezdésében meghatározott szerződés megkötésére vonatkozó határidő a jogosultság igazolásának napján kezdődhet.
- (4) Ha a pályázatot elnyerő a jogosultságát az előírt határidőben nem igazolja, a sorrendben következő pályázót kell felhívni a szociális bérletre való jogosultság igazolására. Az eljárásra a (3) bekezdésben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

### **Bérbeadás pályázaton kívül**

#### **11. §**

- (1) A Polgármester dönt pályázaton kívül, méltányosságból a lakásigény mértékét meg nem haladó lakásbérbeadásról.
- (2) Bérlőül az a személy jelölhető ki, aki szociális bérletre a 7. § alapján jogosult, körülményei halmozottan hátrányosak. Halmozottan hátrányos helyzetűnek e R. alkalmazásában különösen az tekintendő, aki a 7. § (5) bekezdésében felsorolt szempontok közül legalább kettőnek megfelel.
- (3) Egyedi méltányossági kérelem elbírálása során előnyben részesíthető az a kérelmező, aki a 7. § (5) bekezdésében felsoroltak körébe tartozik.
- (4) Nem nyújthat be méltányossági kérelmet az, aki a kérelme benyújtását megelőző 5 éven belül:
  - a) önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott vagy
  - b) az általa beköltözhető ingatlanát elidegenítette, továbbá,
  - c) akinek az Önkormányzat a lakásbérleti szerződését hátralék miatt, illetőleg a bérlőnek vagy a vele együttlakó személynek a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartása miatt, vagy a lakás, a közös használatra szolgáló terület, vagy helyiség(ek) nem rendeltetésszerű, vagy nem szerződésszerű használata miatt, vagy a Ptk. 6:348 §-ában foglaltakra tekintettel felmondta.
- (5) A jóváhagyott szociális lakás bérbevételére jogosult igénylőkről nyilvántartást kell vezetni. Az igényjogosultak részére legfeljebb három lakás megtekintése biztosítható. Amennyiben a jogosult a felajánlott lakások egyikét sem fogadja el, abban az esetben a Polgármester dönt az igényjogosultság további fenntartásáról.

### **Átmeneti jelleggel kiutalt lakások bérbeadása**

#### **12. §**

Ha a bérlő a Ltv. hatályba lépése előtt lakásjuttatási névjegyzéken keresztül átmeneti időszakra terjedő időre kiutalt lakásának határozatlan időre történő bérbeadását kéri, részére a lakás – Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában

álló lakások lakbéréről szóló mindenkor hatályos rendelete rendelkezéseinek figyelembevételével – határozatlan időre bérbe adható.

### **A piaci alapon történő lakásbérbeadás pályázati eljárásának rendje**

#### **13. §**

- (1) Piaci alapú lakásbérbeadás elsősorban nyilvános pályázat (továbbiakban: pályázat) útján történhet. Pályázat üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakásban lakó bérlő írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.
- (2) A pályázatot a Polgármester írja ki, és bonyolítja le.
- (3) Kétszeri eredménytelen pályázat után a piaci alapú lakások bérbeadásáról a Polgármester dönt.
- (4) A Polgármester döntése alapján piaci lakbér fizetésének előírása mellett, az 48. §-ban meghatározottakra is figyelemmel, a 4. § c)-i) pontjaiban meghatározott jogcímenen pályázaton kívül is bérbe adható lakás.

#### **14. §**

- (1) A pályázat meghirdetése az önkormányzat hivatalos lapjában, internetes honlapján, az Önkormányzat hirdetőtábláján, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján kifüggesztéssel történik. A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekinthesse.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges, a helyreállítás becsült költségét,
  - b) a lakásra megállapított minimális bérleti díjat,
  - c) a bérbeadási feltételeket, óvadék mértékét,
  - d) a lakás megtekintésének időpontját,
  - e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
  - f) az eredmény közzétételének módját és időpontját,
  - g) ajánlati kötöttség tartalmát,
  - h) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerezés helyének megjelölését,
  - i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatokat eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,
  - j) a pályázati biztosítékok megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját,
  - k) azt, hogy pályázati egyenlőség esetén, az egyenlő feltételekkel pályázókat ismételtlen ajánlat benyújtására kell felhívni, azzal, hogy az eredeti pályázatukban szereplő ajánlatnál alacsonyabb összegű ajánlatot nem tehetnek.
- (3) Amennyiben a pályázat a hirdetményben rövidített szöveggel jelenik meg, utalni kell arra, hogy a teljes szöveg kitől vehető át.
- (4) Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati felhívásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele, azaz a pályázat meghirdetése és az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontok között legalább 30 nap különbség legyen.

- (5) A kiíró pályázati felhívás visszavonását az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig teheti meg. A felhívás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

### **A pályázati biztosíték (bánatpénz) és a pályázati ajánlat**

#### **15. §**

- (1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- (2) A pályázati biztosíték (bánatpénz) a pályázatban meghirdetett három havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő óvadék összegébe beszámít.
- (3) A biztosíték visszajár:
- a pályázati felhívás visszavonásától,
  - az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától,
  - az ajánlatok elbírálásától
- számított 15 napon belül.
- (4) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a nyertes pályázóval megkötött lakásbérleti szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, valamint akkor sem, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kötettség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

#### **16. §**

- (1) A piaci alapú bérbeadásra kiírt nyilvános pályázaton bárki részt vehet, aki vállalja és megfelel a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.
- (2) Az ajánlatot zártan, a pályázóra utaló jelzés nélküli borítékban legalább kettő példányban kell benyújtani és fel kell tüntetni rajta az adott pályázatra utaló jelzést. Egy példányt minden oldalon eredetiben, magánszemélyek eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva kell az ajánlatok benyújtására nyitva álló időpontig és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, személyesen vagy meghatalmazottja útján beadni.
- (3) Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig kötve marad, kivéve, ha a kiíró ezt megelőzően valamelyik más ajánlattevővel szerződést köt, vagy közli, hogy egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.
- (4) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát, így különösen:
- a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására,
  - az ellenszolgáltatás és óvadék fizetésének teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalását.
- (5) Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy megbízottja rendelkezésére bocsátotta.



- (6) Egy pályázó azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb három lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.
- (7) Nem pályázhat, akinek az Önkormányzattal, Rákosmente Kft-vel, illetőleg az Önkormányzat költségvetési szerveivel szemben bármilyen jogcímen fennálló tartozása van, illetve, aki az Önkormányzat tulajdonában lévő bármelyik lakást, bármilyen okból önkényesen elfoglalta, továbbá, akinek az Önkormányzat a Ptk. 6:348. §-ára tekintettel mondta fel a lakásbérleti, vagy lakáshasználati szerződését.

### **A pályázatok felbontása, pályázatok elbírálása**

#### **17. §**

- (1) A beérkező pályázatot személyesen a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, vagy postai úton a Polgármesteri Hivatalnak címezve igazolható módon kell benyújtani és a zárt borítékra az adott pályázat megnevezését rávezetni. A pályázatok beérkezése során az átvevő az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét. Az ajánlati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni.
- (2) A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidő lejártát követően történhet. A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben szerepeltetni kell:
  - a) a bontás helyét, idejét, a bontásnál jelen lévő személyek nevét, és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt a pályázatok bontásánál,
  - b) a pályázat tárgyát, a pályázati felhívás közzétételének időpontjait és helyét, a pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt, a beérkezett ajánlatok számát, továbbá azt, hogy melyek érkeztek be határidőben és melyek nem, az ajánlatok bírálati sorszámmát és darabszámmát,
  - c) a pályázatok felbontásának és ismertetésének rövid leírását, a jelenlévők hozzászólásainak, észrevételeinek rövid ismertetését,
  - d) minden egyéb olyan információt, amelyet a bontásnál jelenlévők szükségesnek tartanak rögzíteni.
- (3) A jegyzőkönyvhöz kell csatolni a pályázat során beérkezett valamennyi ajánlatot és iratot egy-egy példányban, valamint a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató egy eredeti példányát.
- (4) A benyújtott és érvényes pályázatokat a Polgármester bírálja el és dönt a nyertes pályázó személyéről a pályázati kiírásban foglaltak alapján.

### **A pályázati ajánlatok érvénytelensége**

#### **18. §**

- (1) Az ajánlatok felbontása után a Rákosmenti Erőforrás Bizottság határozatában mondja ki, mely egyedi ajánlatok érvénytelenek.
- (2) Érvénytelen az ajánlat, ha:
  - a) az ajánlat nem felel meg a kiírás feltételeinek,
  - b) az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
  - c) a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
  - d) olyan ajánlattevő nyújtotta be, amelyik nem jogosult részt venni a pályázaton.

(3) Az érvénytelen ajánlatot tevők a pályázat további szakaszában nem vehetnek részt.

### **A pályázat eredménytelensége**

#### **19. §**

Eredménytelen a pályázat, ha:

- a) egyetlen érvényes pályázat sem érkezik,
- b) egyetlen pályázatbérleti ajánlata sem éri el a meghirdetett minimális bérleti díjat, vagy
- c) a 21. § (1) bekezdés szerinti pályázó 30 napon belül nem köt szerződést.

### **A pályázat nyertese**

#### **20. §**

A pályázat nyertese az a pályázó, aki a pályázatra bocsátott lakásra a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

### **A szerződéskötés**

#### **21. §**

- (1) A pályázaton nyertes pályázóval a pályázat elfogadásától számított 30 napon belül lakásbérleti szerződést kell kötni. A szerződéskötési határidőnek a pályázatot elnyerő részéről történő elmulasztása esetén a szerződést a következő legjobbnak ítélt érvényes pályázatot benyújtó pályázóval lehet megkötni. Ha a szerződés ebben az esetben sem jön létre, az adott önkormányzati vagyont tekintetében új pályázatot kell kiírni.
- (2) Ki kell zárni az új pályázatból azt a pályázót, akinek a hibájából az eredeti pályázat szerinti szerződés megkötése meghiúsult.

### **Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján**

#### **22. §**

- (1) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadás azon feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit megtéríteni.

### **Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján**

#### **23. §**

- (1) A Ltv. 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy elhelyezésére igényt tartó személlyel szembeni önkormányzati kötelezettségnek – a teljesítés időpontját illetően – a Képviselő-testület állásfoglalása szerint kell eleget tenni.

- (2) A jogerős bírósági határozatokon alapuló önkormányzati kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a R. alapján megillethetné.
- (3) A (2) bekezdésben megjelölt pénzbeli térítés számításánál az egyébként bérbeadandó lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az önkormányzat tulajdonában lévő, átlagos adottságú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.
- (4) A (3) bekezdés alkalmazásában átlagos adottságúnak kell tekinteni azt a lakást, amely közepes műszaki állapotú és beköltözhető állapotban van.

### **Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében**

#### **24. §**

- (1) Lakásgazdálkodási feladat keretében a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező önkormányzati lakás bérlője részére, kérésére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakás bérbe adható.
- (2) A bérbeadható másik lakás a korábbi lakáshoz képest:
  - a) ugyanolyan vagy kevesebb szobaszámú, ugyanolyan, vagy alacsonyabb komfortfokozatú, legfeljebb 12 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű, vagy
  - b) ugyanolyan szobaszámú, magasabb komfortfokozatú, és legfeljebb 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű, vagy
  - c) kivételes méltányosságból nagyobb szobaszámú, amennyiben a kérelmező hozzájárul, hogy a csereként kapott lakásra a bérleti szerződést határozott időre szólóan köti meg. Kiemelt önkormányzati érdekből város-rehabilitáció vagy egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén a Rákosmenti Erőforrás Bizottság állásfoglalásának birtokában a Polgármester a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés megkötéséről dönthet.
- (3) Bérbeadható több önkormányzati lakás ellenében egy önkormányzati lakás is. Ebben az esetben a felajánlott lakások együttes szobaszámának összegét a bérbeadandó lakás szobaszáma nem haladhatja meg.
- (4) A 2 szobás, vagy annál nagyobb szobaszámú önkormányzati lakás helyett bérbeadható több önkormányzati lakás. A bérbeadandó lakások együttes szobaszáma és szobáinak alapterülete nem haladhatja meg a leadandó lakás szobaszámát és a lakószobák összalterületét.
- (5) A lakásgazdálkodási feladat keretében felhasználható, bérlő által felajánlott lakásokról nyilvántartást kell vezetni.
- (6) A lakáscsere jogosultak elhelyezésénél a 11. § (4) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

#### **25. §**

A 24. § alapján kijelölt bérlőnek vállalnia kell a felajánlott lakás lakbérének megfizetését.

#### **26. §**

Más fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás a kerület lakásgazdálkodásába a R.-ben meghatározott egyéb feltételek (pl. értékkülönbözet, óvadék stb.) alkalmazásával abban az esetben vonható be, ha a bérlő által felajánlott lakásra a tulajdonos más fővárosi kerület önkormányzata, Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata a bérlő kiválasztási jogot, írásos nyilatkozatával biztosítja.

### **Bérbeadás közérdekű célú feladatok megvalósítása érdekében**

#### **27. §**

- (1) Az e R.-ben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni a bérbeadáskor, ha a bérbeadó:
  - a) a Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselőt, ügykezelőt, munkavállalót helyez el,
  - b) az önkormányzat költségvetési szerve által foglalkoztatott közalkalmazottat, munkavállalót helyez el,
  - c) az Önkormányzat a többségi tulajdonában álló gazdasági társaság által foglalkoztatott munkavállalót helyez el,
  - d) a Budapesti Rendőr-főkapitányság XVII. kerületi Rendőrkapitánysága állományába tartozó személyt helyez el,
  - e) a Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség XVII. Kerületi Hivatásos Tűzoltó-parancsnoksága állományába tartozó személyt helyez el,
  - f) az Önkormányzat Intézményeiben található szolgálati (gondnoki) lakásban az érintett Intézmény alkalmazásában álló munkavállalót, vagy közalkalmazottat helyez el,
  - g) megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlőjét helyezi el,
  - h) Képviselő-testület határozata alapján közérdekű célból kiürítendő lakás bérlőjét kártalanítja,
  - i) a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ által Budapest Főváros XVII. kerület területén található közoktatási intézményben foglalkoztatott közalkalmazottat helyez el,
  - j) a Budapest Főváros XVII. kerületi járási (kerületi) hivatal állományába tartozó kormánytisztviselőt, munkavállalót helyez el.
- (2) Az egy naptári évben az (1) bekezdés a), b), c), i), j) pontjaiban jelölt célokra felhasználható lakások (közszolgálati célú bérlakások) számát a Polgármester állapítja meg, míg az (1) bekezdés d), e) pontjaiban jelölt célokra felhasználható lakások (bérlőkijelölési joggal terhelt közszolgálati célú bérlakások) számát a Polgármester javaslata alapján a Képviselő-testület állapítja meg.
- (3) A közszolgálati célú lakásra érvényesen azt a dolgozót lehet bérlőnek kijelölni, aki:
  - a) nem rendelkezik a Főváros területén lakásbérlettel, bérlőtársi jogvisonnyal, illetőleg általa beköltözhető ingatlannal nem rendelkezik, és
  - b) a bérbeadni kívánt lakás bérleti díjának megfizetését vállalja és
  - c) a munkáltatónál legalább hat hónapja határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban áll.
- (4) A közszolgálati célú lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 évre történhet.
- (5) Ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének munkaviszonya nem a munkáltató érdekkörében felmerülő ok folytán szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a munkaviszony megszűnését követő 15 napon belül kiüríteni. Ha a munkaviszony

megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, úgy a lakás bérleti jogát a bérlő részére határozott időre további 1 évre biztosítani kell. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési igény nélkül 15 napon belül el kell hagynia a lakást.

## 28. §

- (1) Akinek bérlakását az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján közérdekű célból ki kell üríteni, megfelelő másik lakásra tarthat igényt.
- (2) Az (1) bekezdésben jelölt esetben a bérlő részére:
  - a) azonos szobaszámú, de magasabb komfortfokozatú lakás alapterülettől függetlenül biztosítható,
  - b) bérbevételi ajánlatában jelölt lakásigény mértékéig, továbbá fél szobával nagyobb szobaszámú azonos, vagy magasabb komfortfokozatú lakás csak a kiürítendő lakásnál legfeljebb 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterület esetén biztosítható,
  - c) amennyiben a kiürítendő lakás két vagy annál nagyobb szobaszámú, helyette a kártalanításra jogosult, valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozója részére – kérelmükre – két lakás is bérbeadható, melyeknek együttes szobaszáma azonban nem haladja meg a kiürítendő lakás szobaszámát.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdésben jelölt esetben a bérlő nem tart igényt másik lakás bérbeadására, úgy részére pénzbeli térítésként a kiürítendő lakás üres forgalmi értékének 75%-a fizethető meg. A pénzbeli térítés összege önkormányzati érdekből a kiürítendő lakás üres forgalmi értéke illetőleg azt meghaladó összeg is lehet egyedi elbírálás alapján, melyről a Polgármester dönt. A pénzbeli térítés kifizetésére a 44. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók. Ettől eltérni kizárólag a Polgármester döntése alapján lehet.
- (4) Amennyiben a bérlő a kiürítendő lakásnál alacsonyabb értékű cserelakást fogad el, úgy részére meghatározott pénzbeli térítés járhat.
- (5) Az (1) bekezdésben megjelölt esetben a cseréből adódó terheket – a lakbéren kívül – az önkormányzat megtéríti.

## Költségelvű lakások bérbeadása

## 29. §

- (1) A pályázat alapján központi költségvetési előirányzatból juttatott támogatás felhasználásával létesített vagy e támogatás felhasználásával más módon az Önkormányzat tulajdonába került lakás – ideértve a támogatás felhasználásával kialakított lakást is – költségelvű lakbér fizetési kötelezettség előírása mellett bérbe adható lakásnak minősül.
- (2) Költségelvű lakbér fizetésének előírása mellett lakást elsősorban nyilvános pályázat alapján lehet bérbe adni.
- (3) A pályázatot a pályázati feltételek és elbírálási szempontok pontos meghatározásával a Polgármester írja ki, bonyolítja le.
- (4) Kétszeri eredménytelen pályázat után a költségelvű lakbérfizetés előírása mellett történő bérbeadásáról a Polgármester dönt.

- (5) A költségelví lakásbérbeadások nyilvános pályáztatási eljárási rendjére a piaci alapú lakásbérbeadás pályáztatási eljárásának szabályait kell alkalmazni a (6)-(8) bekezdésekben megfogalmazott eltérésekkel.
- (6) A költségelví lakásbérbeadásra kiírt nyilvános pályázaton minden olyan nagykorú természetes személy részt vehet, aki vállalja és megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek.
- (7) A pályázat során – a pályázati kiírásban foglaltaktól függően – az ajánlattevőnek:
- az önkormányzati lakások lakbérének meghatározásának feltételeit szabályozó rendelet alapján az adott lakásra a pályázati kiírásban meghatározott havi lakbért hat hónapra előre, egy összegben kell megfizetni vagy
  - vállalnia kell, hogy a bérleti jog elnyerése esetén az önkormányzat rendeletében az adott lakásra meghatározott lakbér mértéknek a pályázati kiírásban meghatározott %-kal növelt összegét megfizeti.
- (8) A pályázat elbírálása során előnyben részesíthető a pályázati felhívásban foglaltak alapján az, aki
- az önkormányzattól bérelt lakása bérleti jogviszonyát, a bérbeadóval való közös megegyezéssel - a költségelví lakbérfizetés előírása mellett bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg - megszünteti vagy,
  35. életévét még nem töltötte be a pályázó vagy annak házastársa (élettársa) vagy
  - az önkormányzat közigazgatási területén élő lakosság számára közvetlenül közszolgáltatást végző szervezettel áll szolgálati (vagy köztisztviselői-, közalkalmazotti-, munka-) jogviszonyban vagy akivel a szervezet kíván ilyen jogviszonyt létesíteni vagy
  - gyermekét egyedül nevelő szülő vagy
  - legalább 1 éves XVII. kerületi állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik vagy,
  - aki szociális lakásbérlet igénybevételére jogosult.
- (9) A polgármester jogosult a költségelví lakbér fizetésének előírása mellett a 4. § c)-j) pontjaiban meghatározott jogcímenek pályázaton kívül lakást bérbe adni.

## II. cím

### Bérbeadás feltételei

#### Általános feltételek

#### 30. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakást csak olyan természetes személynek lehet bérbe adni, akinek az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, vagy az Önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a közműszolgáltatók, vagy más felé nincs tartozása.
- (2) Korábban már fennálló lakásbérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlőnek az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság és a közműszolgáltatók, vagy más felé nincs tartozása és ennek igazolására tartozásmentességet igazoló dokumentumokkal, vagy részletfizetési megállapodással rendelkezik.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérbeadása során, ha e R. másként nem rendelkezik a 6. § (2) bekezdésben meghatározott lakásigény mértékét kell alkalmazni.

- (4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen rendelkezést a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására– írásban tájékoztatja.

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

#### **31. §**

- (1) Azok a megüresedett önkormányzati lakások, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók, az erről szóló műszaki, illetőleg egészségügyi szakvélemények beszerzését követően a lakásállományból kivonhatók és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként hasznosíthatók.
- (2) A lakás teljes egészében nem lakás céljára a Képviselő-testület engedélyével adható bérbe. A Képviselő-testület az illetékes szakhatóságok javaslata alapján járul hozzá közérdekű hasznosítási célra (pl: múzeum, szociális, egészségügyi ellátás stb.) a lakás nem lakás célú ideiglenes hasznosításához. Az engedély meghatározott időre és tevékenységre szólhat.
- (3) Az (2) bekezdésben foglaltakon kívül a teljes lakást nem lehet nem lakás céljára bérbe adni.
- (4) A lakás egy részét az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet nem lakás céljára bérbe adni:
- a) a bérlő saját jogán, illetve a bérlő tulajdonában álló gazdasági társaság kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
  - b) a bérlő természetes személy,
  - c) bérlőtársak esetében a bérlőtárs, társbérlet esetén pedig a társbérlő a lakás egy részének más célra történő használatához írásban hozzájárul,
  - d) a bérlő vállalja, hogy a lakás egy részének nem lakás céljára engedéllyel történő használata esetén az érintett alapterület után helyiségekre vonatkozó bérleti díjat megfizeti. A nem lakás céljára szolgáló alapterület meghatározásakor minimálisan fél szoba, maximálisan a bérelt szobák területének az 50 %-a vehető figyelembe.

#### **32. §**

- (1) Ha a rendelet hatálybalépésekor illetve azt követően bérbeadói engedély nélkül a lakás egészét nem lakás céljára használják, az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a követhető hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (2) A lakás más célra történő bérbeadása, illetve más célra történő használatához való hozzájárulás esetén a bérlőt fel kell hívni, hogy a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek a rendelkezésre állnak és a bérleti szerződés módosítása megtörtént.

#### **33. §**

- (1) A nem lakás céljára bérbe adott helyiséget, a bérleti jogviszony fennállása alatt, lakás célúvá minősíteni nem lehet. A bérleti jogviszony megszűnése után, az illetékes műszaki, valamint egészségügyi szakvélemények alapján a Képviselő-testület lakás célúvá minősítheti, majd az e R. előírásait figyelembe véve, bérlakásként bérbe adható.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Képviselő-testület döntése alapján magánszemély bérletében álló nem lakás célú bérlemény lakáscélúvá minősíthető, amelynek bérlője a nem lakás célú helyiség bérlője, ha:
  - a) az átminősítést a műszaki és az egészségügyi szakvélemények javasolják és
  - b) a lakás szobaszáma a bérlő lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg, valamint
  - c) az átminősítés önkormányzati érdeket nem sért.

### **Bérbeadás bérlőtársak részére**

#### **34. §**

- (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni.
- (2) Új szerződéssel – együttes kérelemre –
  - a) a legalább kettő év óta igazoltan élettársi viszonyban élők,
  - b) az igazoltan legalább kettő éve együtt élő szülő,
  - c) az igazoltan legalább kettő éve vele élő nagykorú gyermek számárais bérbe adható a lakás.
- (3) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és
  - a) a vele igazoltan legalább három év óta élettársi viszonyban élő személy,
  - b) az igazoltan legalább kettő éve együtt élő szülő,
  - c) az igazoltan legalább kettő éve vele élő nagykorú gyermek,között bérlőtársi jogviszony jön létre.
- (4) Nem lehet módosítani a szerződést, ha a (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott személy lakásba való befogadásához a bérlő nem kért bérbeadási hozzájárulást, vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem adott hozzájárulást.

### **A bérbeadás időtartama**

#### **35. §**

- (1) Ha a jogszabály másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. A szociális bérlet esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama, amennyiben a szociális bérlakásra jogosultság feltételei minden évben igazoltan fennállnak, legfeljebb öt év.
- (2) Szociális bérlet esetén, ha az 7. §-ban foglalt feltételek a határidő lejártakor:
  - a) továbbra is fennállnak, a szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható,
  - b) nem állnak fenn, és a kérelmező és a vele együtt lakó személy(ek) egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének három és félszeresét, a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján csak abban az esetben lehet a bérlővel új szerződést kötni, ha vállalja a piaci lakbér megfizetését.



- (3) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha a bérbeadó, illetve a bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.
- (4) Ha a bérlő a szociális, bérletre nem jogosult, s a piaci lakbért nem vállalja, részére méltányosságból komfort nélküli lakást lehet bérbe adni a Polgármester döntése alapján.

### **36. §**

A lakások bérbeadása esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog nem illetheti meg. A szerződés a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján újabb határozott időre is meghosszabbítható.

### **A lakbér mértéke**

### **37. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakás lakbérének mértékét a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló mindenkor hatályos rendeletében foglaltak szerint kell megállapítani.
- (2) Ha a rendelet hatálybalépése után a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával használják nem lakás céljára, a bérleti szerződést a lakbér mértékére vonatkozóan módosítani kell. A magasabb bérleti díj megállapításánál a nem lakás céljára használt lakrész alapterületére jutó nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának arányos részét kell figyelembe venni.

### **Az óvadék**

### **38. §**

- (1) A nem szociális bérbeadás esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt és az R.-ben valamint Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló mindenkor hatályos rendeletében meghatározott esetekben óvadékot kell nyújtania.
- (2) Az óvadék mértéke a költségelví, valamint a piaci alapon történő új bérbeadás esetén, valamint a szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálatát követően piaci lakbérkategóriába átsorolást követően a lakás mindenkori bérleti díja és különszolgáltatási díja háromszorosának megfelelő összeg.
- (3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül – az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést.
- (4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.
- (5) Az óvadék megfizetése a szerződés megkötésének, módosításának feltétele.

- (6) A szerződés megszűnésekor – a lakás visszaadását követő 15 napon belül – a fel nem használt óvadékot, kamat nélkül vissza kell fizetni.
- (7) Az óvadékot az Önkormányzat e célra fenntartott bankszámlájára kell megfizetni.

### **A lakással kapcsolatos bérbeadói és bérlői feladatok**

#### **39. §**

- (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázati lakás esetében a pályázat nyertesével megkötésre kerülő megállapodásnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás várható helyreállítási költségét,
  - b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének,
  - c) a munkálatok elvégzésének határidejét.
- (2) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal, 1 évvel meghosszabbíthatja.
- (3) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – a Ptk. 6:348. §-a alapján – felmondhatja.
- (4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.

#### **40. §**

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
  - a) pontos megjelölését,
  - b) befejezésének határidejét,
  - c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.
- (3) Ha a bérlő a lakás alapterületét növelő átalakítást, bővítést, vagy komfortfokozatot növelő korszerűsítést végzett, ezen a címen a lakbér akkor módosítható, ha a bérbeadó a munkálatok költségeit a bérlőnek teljes egészében megtérítette. Ha a bérbeadó a költségeket csak részben térítette meg, a bérleti díj a szóban forgó jogcímenen a megtérítés arányában növelhető.

### **III. cím**

#### **A bérbeadói hozzájárulás szabályai**

#### **Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

#### **41. §**

- (1) A bérbeadó képviselőjében a Polgármester a bérlő (bérlőtárs) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő élettársát, jogszerűen befogadott gyermeke házastársát, valamint annak kiskorú gyermekét befogadja. A bérbeadó képviselőjében a Polgármester különösen méltányolható esetben más személy befogadásához is hozzájárulhat.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.
- (3) A befogadott személy a bérlő halála esetén akkor tarthat igényt lakásra, ha a lakásban maradt személyek egyike sem jogosult a bérleti jogviszony folytatására, és a befogadáshoz való hozzájárulástól számított legalább öt éve a bérlővel folyamatosan és életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy a (2)-(3) bekezdésekben előírt feltételek tudomásul vételéről írásban nyilatkozik és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot.
- (5) Az e R. alkalmazása szempontjából befogadó nyilatkozat a lakás tulajdonosa, vagy bérlője, hasznélvezője által tett olyan kötelezettség-vállalás, amelyben kinyilvánítja, hogy az adott személyt és nélkülözhetetlen tárgyait a lakásba befogadja.
- (6) Önkormányzati bérlakás nem adható albérletbe. Amennyiben az önkormányzati bérlakást vagy annak egy részét albérletbe adják, az az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.

### **Hozzájárulás a tartási szerződés esetén**

#### **42. §**

- (1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn az Ltv.-ben, valamint e R.-ben meghatározott kizáró feltételek.
- (2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik és emellett fennállnak a bérbeadás feltételei is. A hozzájárulás további feltétele a befogadó nyilatkozat bérbeadóhoz való benyújtása is.

### **Hozzájárulás a lakáscseréhez**

#### **43. §**

A bérlő a lakás bérleti jogát – amennyiben ahhoz a bérbeadó képviselőjében a Polgármester előzetesen hozzájárul – elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.

## **IV. cím**

### **A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel és felmondással**

#### 44. §

- (1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony megszüntetéséről a Ptk. 6:347. §-ában, valamint a Ltv. 26. §-ában foglaltak megfelelő alkalmazásával lehet megállapodni.
- (2) Az (1) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbeadó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értékei közötti különbség 50%-a fizethető ki.
- (3) Ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszonyát úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, részére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény vagyoni értékű jogok értékének megállapítására irányadó szabályainak figyelembevételével megállapított összeg fizethető ki.

#### 45. §

Ha a bérlő csak másik lakást kér, s az azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű, mint a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás, a bérlő ajánlatát ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

### Felmondás a bérbeadó részéről

#### 46. §

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
  - a) a bérlő a lakbért legalább 3 hónapon keresztül a lakbérfizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben halasztást kapott,
  - b) a bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli és e tartozás összege eléri a lakásra megállapított lakbér összegének háromszorosát,
  - c) az Ltv.-ben, vagy e R-ben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.
- (2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.
- (3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti halasztás engedélyezéséről a Polgármester dönt. Halasztás akkor engedélyezhető, ha a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja munkanélküli, nyugdíjas, két hónapot meghaladó időtartamban ápolásra szoruló beteg, a bérlő 3 (három) vagy ennél több gyermek eltartására köteles. A halasztás évente egy alkalommal engedélyezhető. A halasztással érintett lakbér összege nem haladhatja meg a háromhavi lakbér együttes összegét.

### Jogcím nélküli lakáshasználat

#### 47. §

Az e R. hatálybalépésekor fennálló jogcím nélküli lakáshasználat esetén a jogcím nélküli lakáshasználó részére bérbé lehet adni az általa használt lakást abban az esetben, ha:

- a) az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége áll fenn, és a jogcím nélküli lakásigényének mértékét nem haladja meg, illetve,

- b) az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn, de a tényleges jogcímnélküli lakáshasználat időtartama a 10 évet meghaladja és a lakás a használó lakásigénye mértékének alsó határát nem haladja meg,
- c) <sup>3</sup>a korábbi bérlő lakásbérleti szerződése a 46. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján felmondásra került, de ezt követően jogcím nélküli lakáshasználóvá vált korábbi bérlő a tartozásait, egyéb kötelezettségeit maradéktalanul kiegyenlítette és a lakás a használó lakásigénye mértékének alsó határát nem haladja meg.

#### **<sup>4</sup>Jogcím nélküli lakáshasználók jogviszonyának rendezése**

##### **48. §**

- (1) <sup>5</sup>Az e R. hatálybalépésekor fennálló és a hatálybalépését követően keletkezett jogcím nélküli lakáshasználat esetén az Ör. 46.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban, az Ltv. 25. § (1) és (3) bekezdéseiben, valamint a Ptk. 6:347-6:348. §-aiban szabályozottak szerinti felmondást követően a jogcím nélküli lakáshasználó részére, kérelmére, a 3. §-ban meghatározott feltételekkel bérbe lehet adni az általa használt lakást abban az esetben, ha a tartozásai kiegyenlítésére az Önkormányzattal az e R. 51. §-a szerinti részletfizetési megállapodást kötött.
- (2) <sup>6</sup>Az Ör. 48. § (1) bekezdésében szabályozott bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb a részletfizetési megállapodás időtartamára szól.
- (3) <sup>7</sup>A részletfizetési megállapodásban rögzített hátralék teljes kiegyenlítését követően – amennyiben a lakáshasználóval szemben a R. 30. §-ában meghatározott kizáró okok nem állnak fenn – a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján újabb határozott időre meghosszabbítható.

#### **Lakáshasználati díj**

##### **49. §**

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónap végéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.
- (2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított
  - a) 4. hónaptól a 12. hónap végéig a lakbérnek megfelelő összeg kétszerese,
  - b) 13. hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,

---

<sup>3</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

<sup>4</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 3. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

<sup>5</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 4. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

<sup>6</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 5. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

<sup>7</sup> Módosítva: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 6. § - a alapján. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

(3) A (2) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak és a lakbérrel azonos használati díjat kell fizetnie a jogcímnélküli lakáshasználónak, ha elhelyezéséről az Ltv. vagy e R. alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia.

(4) <sup>8</sup>

## 50. §<sup>9</sup>

## 51. §

(1) Azokkal a bérlőkkel, illetve lakáshasználókkal, akik a fizetési felszólítást követően kérik tartozásuk részletekben történő megfizetését, részletfizetési megállapodás köthető.

(2) Részletfizetési megállapodás csak olyan adóssal köthető, aki igazolja, hogy rendelkezik elegendő jövedelemmel, vagy anyagi fedezettel a tartozás után fizetendő havi törlesztőrészletek, illetve a lakásra megállapított lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díj és a rezsiköltségek megfizetésére, valamint igazolja, hogy nincsen közüzemi tartozása, vagy az esetleges közüzemi tartozásra részletfizetési megállapodást kötött a szolgáltatóval, illetve annak engedményezettjével és ennek törlesztésére anyagi fedezettel rendelkezik.

(3) A részletfizetési megállapodás aláírását követően a lakásbérlőnek, lakáshasználónak, illetőleg adóssnak közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan

a) hogy elismeri a teljes tartozását,

b) vállalja, hogy amennyiben megszegi a részletfizetési megállapodásban foglaltakat, vagy a lakásbérlő, lakáshasználó, illetőleg adós a reá irányadó lakáshasználati díjat nem fizeti meg, vagy a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan újabb tartozást halmaz fel, melynek megfizetéséért az Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli, és emiatt az Önkormányzat felmondja a részletfizetési megállapodást, önként megfizeti a teljes, a) pontban elismert tartozást, a lakásbérlői, illetőleg lakáshasználati díjhátralékot, a közüzemi díj tartozást és minden olyan díjat, költséget, amely a lakás elhagyásáig keletkezett és egyébként a lakásbérlőt, lakáshasználót, illetőleg adóst terheli.

(4) A közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozat megtétele a részletfizetési megállapodás hatályba lépésének feltétele.

(5) A közjegyzői okirat elkészítésének költsége a lakásbérlőt, lakáshasználót, illetőleg adóst terheli.

(6) Amennyiben az adós megszegi a részletfizetési megállapodást, az Önkormányzat a tartozáselismelő nyilatkozatban szereplő tényleges tartozást követeli.

(7) A részletfizetés idejére az adóssal legfeljebb a részletfizetési megállapodás időtartamára a 48. § szerinti lakásbérlői szerződés köthető.

## III. RÉSZ

---

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: 30/2015. (IX. 24.) rendelet 7. § - a. Hatályos 2015. szeptember 25. napjától.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte: 4/2016. (I. 28.) rendelet 7. § - a. Hatályos 2016. július 31. napjától.

## Helyiségek bérbeadása

### I. cím

#### A helyiségek bérbeadásának általános szabályai

##### A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

#### 52/A. §<sup>10</sup>

- (1) A 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű nem lakás célú helyiségek bérbeadása és a bérleti szerződés felmondása tekintetében a bérbeadói jogkör a Városfejlesztési, Vagyongazdálkodási és Jogi Bizottságot illeti meg azzal, hogy a Bizottság döntése előtt köteles kikérni az ingatlan fekvése szerint illetékes egyéni választókerületben megválasztott önkormányzati képviselő véleményét.
- (2) A 100 m<sup>2</sup> alatti helyiségek tekintetében a bérbeadói jogkört a Polgármester gyakorolja.
- (3) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés (továbbiakban: szerződés) megkötésekor a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról – ha a helyiségben a korábbtól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni – valamint fennálló szerződés esetén a tevékenység megváltoztatásának engedélyezéséről a bérbeadó szempontjából a Polgármester dönt.
- (4) A bérleti díj mértéke esetében a felek megállapodása az irányadó.
- (5) A bérleti szerződés aláírását követően a bérlőnek közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy amennyiben a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díjat nem fizeti meg, vagy a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli, és emiatt az Önkormányzat felmondja a bérleti szerződést, a felmondás kézhezvételét követő 30 napon belül önként elhagyja a helyiséget és önként megfizeti a bérleti díjhátralékot, a közüzemi díjtartozást és minden olyan díjat, költséget, amely a helyiség elhagyásáig keletkezett és egyébként a bérlőt terheli.
- (6) A közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozat megtétele a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele.
- (7) A közjegyzői okirat elkészítésének költsége a bérlőt terheli.
- (8) A bérlemények ellenőrzésének a rendjét a Ltv. 12.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint a Polgármester határozza meg, amelyet legalább kétfévente felülvizsgál.

#### 52. §<sup>11</sup>

A III. rész szabályai közül a bérleti szerződésekre (52. §-ának (5)-(7) bekezdései és 74. §-a), a bérbeadás módjára (56. §-a), az óvadékra (75. §-a), valamint a bérbeadás időtartamára (72-73. §-ai)

---

<sup>10</sup> Módosítva: 4/2016. (I. 28.) rendelet 5. § - a alapján. Hatályos 2016. január 29. napjától.

<sup>11</sup> Módosítva: 4/2016. (I. 28.) rendelet 5. § - a alapján. Hatályos 2016. január 29. napjától.

vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni, ha a bérlő állami, közigazgatási vagy központi költségvetési szerv, valamint közalapítvány vagy köztestület.

## **A bérlő adható helyiségek**

### **53. §**

- (1) A R.-ben meghatározott kivételekkel bérlő adni üres és olyan helyiséget lehet, amelyre a szerződés megkötésekor másnak bérlői joga nem áll fenn.
- (2) Üresnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérlői szerződés 60 napon belül megszűnik, és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére tartozás vagy a bérlő nemleges nyilatkozata alapján nem kerül sor. Az ilyen helyiségre kötött szerződés a helyiség megüresedésének időpontjában léphet hatályba.
- (3) Bérlő adható olyan helyiség is, amely a szerződés megkötésének időpontjában használhatatlan állapotban van, és amelynek rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.
- (4) Nem lehet bérlő adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.
- (5) A (4) bekezdés nem alkalmazható, ha a jövőbeni bérlő a felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkák elvégzését a bérlővel kötött megállapodásban vállalta.

### **54. §**

A nem üres helyiség olyan személynek (szervezetnek) adható bérlő, aki a helyiségben jogszerű használó volt és a helyiséget ténylegesen használja, kivéve, ha a helyiséget hatósági, bírósági határozat vagy a bérlővel kötött megállapodás vagy felmondás alapján ki kell ürítenie.

### **55. §**

- (1) A R. hatályba lépését követően megkötött szerződéssel (továbbiakban: új szerződés) nem lehet bérlő adni a helyiséget annak, akinek az Önkormányzattal, a Rákosmente Kft.-vel, az Önkormányzat költségvetési szerveivel, illetve a közszolgáltatókkal szemben bármilyen jogcímen tartozása, vagy köztartozása áll fenn, illetve vele szemben az Önkormányzat az elmúlt 10 évben végrehajtási eljárást kezdeményezett.
- (2) Új szerződéssel nem lehet bérlő adni helyiséget annak, aki az Önkormányzat tulajdonában lévő bármely lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget bármilyen okból önkényesen elfoglalta.
- (3) Az (1)-(2) bekezdést kell alkalmazni olyan személy, szervezet esetében is, akinek az Önkormányzat a Ltv. 24-25 §-aiban, valamint a Ptk. 6:347-6:348. §-aiban meghatározott okból mondta fel a bérlői szerződését.

## **A bérlőadás módja**



## 56. §

- (1) A helyiség bérbeadása elsősorban nyilvános versenyeztetés útján, továbbá a jelen R.-ben meghatározott esetekben pályázaton kívül történhet.
- (2) A versenyeztetés az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján pályázat vagy árverés lehet.

## Pályázat

## 57. §

- (1) A pályázaton minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.
- (2) A pályázati eljárás kiírásáról, a kiírás tartalmáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.
- (3) A pályázat meghirdetése a pályázati felhívásnak az Önkormányzat hivatalos lapjában, internetes honlapján történő közzétételével és az Önkormányzat hirdetőtábláján, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján történő kifüggesztésével történik. A pályázati felhívás emellett közzétehető egyéb internetes felületen, illetve az elektronikus vagy nyomtatott sajtóban is. A pályázati felhívás a kiírás tényét és a pályázati kiírásról történő további információszerzés lehetőségét tartalmazza.
- (4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát és esetleges műemléki védettségét;
  - b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát;
  - c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
  - d) a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
  - e) a befizetendő pályázati biztosíték kikötését, annak összegét és visszafizetésének szabályait;
  - f) hogy a bérleti díj évenkénti emelésének (a továbbiakban: valorizálás) módja és mértéke tekintetében a felek megállapodása irányadó;
  - g) a bérleti szerződés időtartamát;
  - h) az adható legalacsonyabb bérleti díj ajánlatot;
  - i) az elbírálás szempontját, idejét és az elbírálásról szóló tájékoztatás módját;
  - j) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét, valamint a pályázat bontásának helyét, idejét.
  - k) meg kell határozni a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket.
- (5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a helyiséget megtekinthesse.
- (6) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 15 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján először közzétették.

## 58. §

- (1) Pályázat írható ki a jogerős építési engedéllyel rendelkező helyiség bérbeadása vonatkozásában is.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pályázati kiírásnak az 57. § (4) bekezdés a) és d)-k) pontjain túl a következőket kell tartalmaznia:
  - a) az építési engedély számát, érvényességét;
  - b) a jogerős építési engedélyezési tervdokumentációt;
  - c) a helyiség tervezett alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
  - d) az építkezés megtekintésére biztosított időpontot.
- (3) A pályázati eljárás kiírásáról, a kiírás tartalmáról az 52. § (1) és (2) bekezdései szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt, azzal, hogy helyiség alapterületén a helyiség tervezett alapterülete értendő.

### 59. §

- (1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- (2) <sup>12</sup> A pályázati biztosíték mértékét az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója határozza meg a pályázati kiírásban rögzítve, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő bérleti díjba beszámít vagy a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (óvadék) alakul át, illetve a 75. § (5) bekezdés szerinti egyéb biztosítékkal kiváltott óvadék esetén visszajár.
- (3) A biztosíték visszajár:
  - a) a pályázati felhívás visszavonásától,
  - b) az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától,
  - c) az ajánlatok elbírálásátólszámított 15 napon belül.
- (4) Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

### 60. §

- (1) Az ajánlatot zárt, sértetlen borítékban legalább 3 példányban kell benyújtani és a borítékon vagy csomagoláson fel kell tüntetni az adott pályázatra utaló jelzést.
- (2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát, így különösen:
  - a) <sup>13</sup> a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására,
  - b) az ellenszolgáltatás és óvadék fizetésének teljesítésérevonatkozó kötelezettségről.

### 61. §

- (1) A beérkezett pályázatokról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontrendszer szerint.

---

<sup>12</sup> Módosítva: 26/2018. (X. 18.) rendelet 1.§ - a alapján. Hatályos 2018. október 19. napjától.

<sup>13</sup> Módosítva: 4/2016. (I. 28.) rendelet 6. § - a alapján. Hatályos 2016. január 29. napjától.

- (2) A kiválasztott bérlővel – igénye esetén – előszerződést lehet kötni, ha az általa kívánt tevékenységgel kapcsolatban a társasház vagy hatóságok nyilatkozatát kívánja beszerezni és erre határidőt kell szabni, amely azonos a bérleti szerződés megkötésének határidejével. A nyilatkozatok beszerzésére biztosított határidő lejártáig a kiválasztott bérlő a szerződés megkötésétől elállhat.
- (3) A kiválasztott bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy ha a nyilatkozatok beszerzésére biztosított határidő leteltéig nem jelenti be elállását és a szerződést sem köti meg, a pályázati biztosítékot elveszti. Ebben az esetben a kiválasztott bérlőnek vállalnia kell, hogy megfizeti az Önkormányzatnak - a bérlő kiválasztása és a szerződés megkötésének kitűzött határideje közötti időszakra számítva - a helyiség utáni társasházi közös költségnek megfelelő összeget is.
- (4) Több azonos bérleti ajánlat esetén azt kell bérlőnek kiválasztani, aki a helyiséget magában foglaló épületben külön tulajdonnal (tulajdoni hányaddal) rendelkezik. Ha több ilyen ajánlatot tevő van, akkor azt kell előnyben részesíteni, aki nyertessége esetén előszerződés közbeiktatása nélkül kész a bérleti szerződés megkötésére.
- (5) Az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönthet úgy, hogy a beérkezett érvényes ajánlatok ellenére a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.
- (6) Több azonos vagy közel azonos ajánlat esetén az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönthet úgy, hogy a beérkezett azonos vagy közel azonos ajánlatot tevők meghívásával árverés vagy ismételt ajánlattétel útján kívánja a helyiséget bérbeadni.
- (7) Az (6) bekezdésben meghatározott ismételt ajánlattétel elbírálásának feltételrendszerét az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója határozza meg.
- (8) Ha a helyiségre vonatkozóan kiírt pályázat alapján – érvényes pályázat benyújtása hiányában – nem került sor bérleti szerződés megkötésére és a pályázat ajánlattételi határideje óta egy év még nem telt el, a legutolsó pályázati feltételeknek megfelelő ajánlat esetén ugyanolyan szerződés az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján köthető, mintha az ajánlatot a pályázati kiírás alapján tették volna.
- (9) Ha a bérbeadási feltételek érvényességi ideje lejárt, az új bérbeadási feltételek ismételten meghatározhatók.

## **A pályázat elbírálása**

### **62. §**

- (1) A beérkező pályázatot személyesen a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, vagy postai úton a Polgármesteri Hivatalnak címezve igazolható módon kell benyújtani és a zárt borítékra az adott pályázat megnevezését rávezetni. A pályázatok beérkezése során az átvevő az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét. Az ajánlati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni.
- (2) A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidő lejártát követően nyilvánosan történhet a pályázati kiírásban foglaltak szerint.

- (3) Ha pályázat alapján az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója választja ki a bérlőt, a döntést olyan időpontban köteles meghozni, hogy a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási határidő betartható legyen.
- (4) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza a pályázók nevét, az érvényes és érvénytelen pályázatokat, az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója által javasolt bérlők nevét.

### **63. §**

- (1) A pályázat elbírálásáról a nyertes pályázót értesíteni kell, amelyben közölni kell a bérleti szerződés megkötésének helyét és időpontját.
- (2) Ha a nyertes pályázó ismételt felszólítás ellenére sem köt bérleti szerződést vagy a pályázat eredménytelen, az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt a pályázat megismétléséről vagy arról, hogy a második helyre kiválasztott pályázóval köt szerződést. Ezen utóbbi rendelkezés nem alkalmazható, ha a bérlő kiválasztására árverés alapján került sor.

### **A pályázat érvénytelensége**

#### **64. §**

- (1) Az ajánlatok felbontása után a Bizottság határozatában mondja ki, a Polgármester megállapítja mely egyedi ajánlatok érvénytelenek.
- (2) Érvénytelen az ajánlat, ha:
  - a) az ajánlat nem tartalmazza a 60. § (2) bekezdésben foglalt nyilatkozatot,
  - b) az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
  - c) a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
  - d) a pályázati kiírásban foglalt bármely egyéb feltételt a hiánypótlás során sem teljesítette az ajánlattevő.
- (3) Az érvénytelen ajánlatot tevők a pályázat további szakaszában nem vehetnek részt.

### **A pályázat eredménytelensége**

#### **65. §**

Eredménytelen a pályázat,

- a) ha nem érkezik pályázat,
- b) ha kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek,
- c) ha a nyertes pályázó, illetve a 61. § (2) bekezdése szerinti pályázó 30 napon belül nem köt szerződést a bérbeadóval,
- d) a 61. § (5) bekezdése szerinti esetben.

### **Árverés**

#### **66. §**

- (1) A helyiség árverés útján történő bérbeadásáról, annak kiírásáról, a kiírás tartalmáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadási jogkör gyakorlója dönt. Az árverés meghirdetésére az 57. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, helyiségei számát, továbbá
  - b) a helyiségek felsorolását;
  - c) a műszaki jellemzőket, állapotot;
  - d) a kikiáltási árat;
  - e) a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
  - f) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
  - g) a biztosíték összegét;
  - h) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
  - i) a licitálás helyét és idejét, a licit lépcsőt.
- (3) Az árverés – ha a kiíró másként nem dönt – nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.
- (4) Ha a bérlőkiválasztás a nyilvános licitáláson feljárnlott legmagasabb bérleti díj alapján történik, a licitálást közjegyző és az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadási jogkör gyakorlója által megbízott személy jelenlétében kell lefolytatni.
- (5) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

### **Versenyeztetésen kívüli bérbeadás**

#### **67. §**

- (1) A helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni annak:
  - a) aki a bérbeadóval a fennálló szerződés megszüntetése mellett másik helyiség bérbeadásában állapodik meg, vagy cserhelyiségre jogosult;
  - b) a határozott időtartamra kötött szerződés megszűnése után a helyiséget a korábbi bérlő az eredetileg használt célra kívánja tovább bérelni és ezt a szerződés lejártát megelőzően legalább 90 nappal korábban kérelmezi, amennyiben nem áll fenn tartozása az Önkormányzattal, a Rákosmente Kft-vel vagy a közszolgáltatókkal szemben;
  - c) ha a helyiséget a szomszédos bérlő, ideértve az azonos ingatlanon álló más önkormányzati helyiség bérlőjét is, az általa bérelt helyiség bővítésére, vagy az általa végzett tevékenység céljára kívánja felhasználni;
  - d) aki a bérbevételre csereszerződés alapján jogosultságot szerzett;
  - e) akit a bérlő-kiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv megjelölt;
  - f) a helyiség használatára az önkormányzat költségvetési szervének, vagy az Önkormányzat többségi tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaságának (a továbbiakban: Önkormányzat társasága) van igénye;
  - g) a Képviselő-testület döntése alapján a kerületben élő lakosság alapellátását szolgáló szolgáltató tevékenység támogatása érdekében, továbbá más rendkívüli méltánylást érdemlő okból lehet bérbe venni;
  - h) a Képviselő-testület döntése alapján a helyiséget társadalmi szervezet vagy alapítvány veheti bérbe;
  - i) aki olyan helyiségre nyújt be bérbevételi kérelmet, amely legalább 3 éve üresen áll, amennyiben a helyiség pályázat útján való bérbeadása legalább két alkalommal eredménytelenül zárult.

- (2) Az (1) bekezdés b) pontjában megjelölt határidő elmulasztása jogvesztő, igazolásnak helye nincsen.

### **A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei**

#### **68. §**

- (1) A helyiség rendeltetésszerű használatba hozatala, a helyiség megfelelő lakberendezésekkel történő ellátása a bérlő feladata.
- (2) A bérbeadó a helyiségnek – a bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges – kialakítását, berendezésekkel, felszerelésekkel való ellátását bérbeadói oldalról nem vállalja. A bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges munkálatok engedélyezésekor a megállapodásban kiköthető, hogy a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles saját költségén, megtérítési igény nélkül, az eredeti állapotot részben vagy egészben visszaállítani. A bérleti szerződésben a jelen §-ban szereplő bérlői kötelezettségeket meg kell jeleníteni.
- (3) A helyiség kialakításához és a helyiségben végzendő tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata. Engedély nélkül végzett építési-szerelési munka, illetve tevékenység esetén a szerződést a Ltv.-ben szabályozott eljárás keretében fel kell mondani. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha az építési-szerelési munkát vagy a helyiségben végzett tevékenységet a hatósághoz be kell jelenteni, de a bejelentést elmulasztják, vagy a hatósági kötelezéseket nem tartják be.
- (4) Ha az épület karbantartása, felújítása, átalakítása esetén a helyiségbérlő bérleti jogviszonya szünetel, a szünetelés időtartamára a cserehelyiség biztosításáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.
- (5) A bérlő köteles a Főváros köztisztaságáról szóló 48/1994.(VIII.1.) Főv. Kgy. rendelet 4.§ (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a helyiség kirakatát, ablakát, kaput, cégtablát, reklámtablát, egyéb reklámfelületet és a helyiség előtti járdaszakaszt tisztán tartani.

### **Bérbeszámítás**

#### **69. §**

- (1) A bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján beszámíthatja a helyiség bérleti díjába:
- a teljes felmerült és igazolt költségét, ha a helyiség átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó helyett gondoskodott, vagy
  - a teljes felmerült és igazolt költségét, ha a bérbeadót terhelő olyan egyéb munkát végzett el, amely költségeinek a megtérítését a Ltv. 11. §-a alapján egy összegben nem követelheti;
  - a felmerült és igazolt költségének legfeljebb 75%-át, ha a helyiség átalakításával, illetőleg korszerűsítésével a helyiség alapterületét növelte, vagy
  - a felmerült és igazolt költségének legfeljebb 75%-át, ha központi fűtéssel nem rendelkező helyiségben egyedi gáz- vagy elektromos fűtő berendezést szereltetett fel, továbbá
  - az a)-d) pontokban nem szabályozott esetekben felmerült és igazolt költségét a bérbeadóval való megállapodás szerinti mértékben, ha a helyiségben vagy a helyiséget magában foglaló épületen végzett munkálatokat.
- (2) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

- a) a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás),
  - b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
  - c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkáról van szó,
  - d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
  - e) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését hitelt érdemlően igazolja,
  - f) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal, Rákosmente Kft-vel, az Önkormányzat költségvetési szerveivel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn tartozása, nem számítva ide, amikor a bérlő bérbeszámítással a bérleti díj hátralékát kívánja csökkenteni,
  - g) a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése után és a bérbeszámítás leteltét követően fizetendő bérleti díjban írásban megállapodjanak.
- (3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:
- a) a (2) bekezdésben rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
  - b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül kell kérnie a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összeg mértékének a meghatározását, hatósági engedélyek beszerzése (engedély iránti kérelem benyújtása), valamint a munkálatokra fordított költségeinek hitelt érdemlő igazolása mellett,
  - c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható, illetve műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha a megállapodás módosításáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.
  - d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség utáni bérleti díjtartozás mértéke eléri a három havi - ténylegesen fizetendő (a bérbeszámítás hiányában fizetendő) - bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszűnik, s a bérlő a még fennmaradt összegre nem igényelheti a bérleti díjba való beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést a tulajdonos Önkormányzattól.
- (4) A bérbeszámítással érvényesíteni kívánt költségeket számlával kell igazolni. Egyéb hitelt érdemlő igazolások elfogadásának engedélyezéséről az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.
- (5) A bérleti díjba beszámítható igazolt költségeket, a bérbeszámítás mértékét és a bérbeszámítás időtartamát megállapodásban vagy a megállapodás kiegészítésében kell rögzíteni.

## 70. §

- (1)<sup>14</sup> A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta egyenlően levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlő számára:
- határozott időre kötött szerződés esetén legkésőbb a szerződés lejártáig,
  - határozatlan időre kötött szerződés esetén legfeljebb 5 év alatt.
- (1) A bérbeszámítással a bérlő bérleti díj hátraléka is csökkenthető.
- (2) A (2) bekezdés alkalmazása esetén, ha a hátralék a bérbeszámítással megszűnt a még beszámítható összeg a jövőben esedékes bérleti díjból értelemszerűen levonható.
- (3) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg.
- (4) Ha a helyiség elidegenítése a bérlő részére a beszámíthatás lejárta előtt megtörténik, a még fennmaradt beszámítható összeg az adásvételi szerződés megkötésekor fizetendő vételárból levonható.

## 71. §

- (1) A bérlővel történő megállapodásról a 69. §-ban meghatározott esetekben – a munkálatok megkezdését megelőzően – az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt. A megállapodást, ideértve annak kiegészítését is, a Polgármester köti meg a bérlővel.
- (2) A helyiséget magában foglaló épületen elvégzett munka esetén a bérbeszámítás engedélyezésének a feltétele az is, hogy az Önkormányzat és a társasház, valamint a bérlő között előzetesen – három oldalú – megállapodás jöjjön létre a tulajdonostársak munkálatokhoz való anyagi hozzájárulásáról. Az Önkormányzat oldaláról az ilyen megállapodásról a Polgármester dönt.

### A bérbeadás időtartama új szerződések esetén

## 72. §

- (1) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:
- az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület határozott, de ennek időpontja nem ismert;
  - a helyiségre a Képviselő-testület intézményének, vagy az Önkormányzat társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelté után várható;
  - jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján az Önkormányzat tulajdonjoga előre meg nem határozható időpontban megszűnik.
- (2)<sup>15</sup> Határozott időre szóló szerződés esetén a bérbeadó legfeljebb

<sup>14</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 1. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.

<sup>15</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.



- a) 5 évig terjedő időtartamra szóló szerződés megkötésében állapodhat meg, vagy
  - b) 10 évig terjedő időtartamra szóló szerződés megkötésében állapodhat meg, amennyiben a bérlő által elvégzett jelentős összegű és a bérlemény forgalmi értékét nagymértékben növelő beruházás értéke meghaladja a bérleményre érvényesíthető piaci bérleti díj 5 éves mértékét,
  - c) a Képviselő-testület kifejezett hozzájárulásával 15 évig terjedő időtartamra szóló szerződés megkötésében állapodhat meg, amennyiben a bérlő által elvégzett jelentős összegű és a bérlemény forgalmi értékét nagymértékben növelő beruházás értéke meghaladja a bérleményre érvényesíthető piaci bérleti díj 10 éves mértékét.
- (3)<sup>16</sup> A szerződés időtartama a (2) bekezdésben meghatározottak szerinti feltételekkel és időtartamra meghosszabbítható, amennyiben a bérlő ezt kérelmezi a bérleti szerződés megszűnéseként meghatározott időpontot megelőző 60. napig. Az e bekezdésben megjelölt határidő elmulasztása jogvesztő, igazolásnak helye nincsen.
- (4)<sup>17</sup> A (2) bekezdésben meghatározott időtartamtól eltérő időtartamra is megköthető a szerződés, ha a Képviselő-testület döntése alapján olyan célra történik a helyiség átadása, amely Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott, az Önkormányzat által kötelezően ellátandó alapfeladatok közé tartozik.
- (5)<sup>18</sup> A szerződést határozatlan időre kell kötni:
- a) csereszerződés alapján, ha a korábbi bérlő is határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezett;
  - b) cserhelyiség bérbeadásakor, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szólt.
- (6)<sup>19</sup> Bérlőkijelölési jog esetén a szerződést a bérlőkijelölési jog jogosultja által meghatározott időtartamra kell megkötni.

### **A bérbeadás időtartama fennálló szerződések esetén**

#### **73. §**

- (1) A határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére határozott időtartamra szóló szerződésre módosítható. A határozott idő tartama 5 évnél hosszabb nem lehet. Ha a bérlő kéri, vagy a bérbeadó az érdekkörében felmerült okból a szerződést 5 évre szóló időtartamra nem kívánja módosítani, ennél rövidebb határozott időtartamban is meg lehet állapodni. A bérlő írásbeli kezdeményezéséről az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt. A határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló szerződésre módosításának a feltétele, hogy a bérlő vállalja a jogszabályokban foglalt, a bérbeadás időtartalmának módosítására vonatkozó feltételeket.

---

<sup>16</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.

<sup>17</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.

<sup>18</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.

<sup>19</sup> Módosítva: 9/2018. (IV. 20.) rendelet 2. § - a alapján. Hatályos 2018. április 21. napjától.

- (2) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy ne legyen a bérlőnek az Önkormányzattal, a Rákosmente Kft-vel, az Önkormányzat költségvetési szerveivel szemben fennálló, bármilyen tartozása.
- (3) Ha a bérbe adott helyiségre fennálló szerződés a határozott idő lejárta miatt szűnik meg, a bérlő kezdeményezésére a bérbeadó legfeljebb 5 évre a bérlőnek adja bérbe a helyiséget, ha
  - a) a bérbeadó a helyiséget ismét bérbeadás útján kívánja hasznosítani,
  - b) a bérlőnek szerződés megszűnésekor nem volt lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása,
  - c) a bérlő az erre irányuló kérelmet a bérleti szerződés megszűnéséként meghatározott időpontot megelőző 90 napig előterjesztette.
- (4) A (3) bekezdés c) pontjában megjelölt határidő elmulasztása jogvesztő, igazolásnak helye nincsen.

### **A bérleti szerződés megkötése**

#### **74. §**

- (1) A bérbeadónak és a bérlőnek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását, a bérbeadó engedélyét és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.
- (2) A szerződést akkor lehet megkötni, módosítani (kiegészíteni), ha a bérlő a R.-ben, illetve a bérbeadó jogszabályon alapuló döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta. Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződést (módosítást, kiegészítést), azt a bérbevételi, illetve a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmét írásban fel kell hívni.
- (3) Ha a bérlő fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt a bérbeadó a szerződést felmondhatja, s a felmondás előtti felszólítást már kiadta, a felmondástól el lehet tekinteni, ha a bérlő vállalja, hogy saját költségére – közjegyzői okiratba foglalt – a tartozása megfizetésére egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatot tesz és a tartozását az Önkormányzattal kötött részletfizetési megállapodás szerint megfizeti.
- (4) A bérleti díjat havonta előre, tárgyható 15. napjáig kell teljesíteni.

### **Óvadék**

#### **75. §**

- (1) Helyiség bérbeadás esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt, és a R.-ben meghatározott esetekben óvadékot kell nyújtania.
- (2) Az óvadék mértéke az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján a helyiség háromtól hat hónapig terjedő bérleti díjának megfelelő összeg.
- (3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó által meghatározott határidőn belül –, a bérlőnek az

óvadékot ki kell egészítenie. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a bérleti szerződést.

- (4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.
- (5) <sup>20</sup> Az óvadék megfizetése a szerződés megkötésének feltétele, amely az önkormányzat számlájára történő befizetéssel, átutalással teljesíthető. A 3 millió forintot meghaladó mértékű óvadék az előírt pénzeszeg befizetése helyett rendelkezésre bocsátható pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvénnel is.
- (6) A szerződés megszűnésekor – a felek közötti pénzügyi elszámolást követő 15 napon belül – a fel nem használt óvadékot, kamat nélkül vissza kell fizetni.
- (7) Az óvadékot az Önkormányzat e célra fenntartott bankszámlájára kell megfizetni.

## 76. §

- (1) Ha a bérlőtársi jogviszony nem a szerződés megkötésekor jön létre, a bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a jövőbeni bérlőtárs a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 5 %-át az Önkormányzatnak megfizesse.
- (2) Ha a bérlőtársak kezdeményezése alapján szűnik meg a bérlőtársi jogviszony vagy csökken a bérlőtársak száma, a szerződés akkor módosítható, ha a bérlőtársak a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 5 %-át az Önkormányzatnak megfizetik.
- (3) A (2) bekezdést nem lehet alkalmazni, ha a bérlő (bérlőtárs) a szerződés megkötésekor az Önkormányzatnak a bérleti jogért ellenértéket fizetett.
- (4) Az (1)-(2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség a R. alkalmazásában pénzbeli térítésnek minősül.

## II. cím

### A bérbeadói hozzájárulás szabályai

#### A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

## 77. §

- (1) A bérbeadói hozzájárulás szabályait a R. hatálybalépésekor már fennálló és a R. alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell.
- (2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.

---

<sup>20</sup> Módosítva: Módosítva: 26/2018. (X. 18.) rendelet 2.§ - a alapján. Hatályos 2018. október 19. napjától.

- (3) A bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat kiadásához a bérlőnek és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személynek a bérbeadóval írásban közölniük kell, hogy vállalják-e a R.-ben meghatározott feltételek teljesítését.
- (4) Ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy a kérelem benyújtását követő 20 napon belül a R.-ben előírt nyilatkozatokat nem teszi meg, a bérbeadói nyilatkozat kiadásának határidejét 15 nappal meg kell hosszabbítani. A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül sem pótolják a hiányokat.
- (5) Az 55. §-ban foglaltakat a bérlő és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személy esetében értelemszerűen alkalmazni kell. Az ott megjelölt tartozás kiegyenlítéséig hozzájárulás nem adható.

### 78. §

- (1) Ha a szerződés cserhelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserhelyiségnél kizárólag a bérlő vehető figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként azt is kiköti, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a Ltv. alapján a bérleti jogot folytatja.

### Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

### 79. §

- (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához, illetőleg cseréjéhez akkor lehet hozzájárulni, ha:
  - a) <sup>21</sup>a jelenlegi vagy az új bérlő vállalja, hogy a hozzájárulás megadása esetén térítésként a helyiség – az átruházással érintett helyiségrész – után a jelenlegi bérlő által fizetendő havi bérleti díj tizenkétszeres összegét az Önkormányzat javára megfizeti,
  - b) az új bérlő vállalja a teljes bérleti díj megfizetését,
  - c) az új bérlő vállalja, hogy a helyiségben a hozzájárulás megadása esetén a bérbeadó által meghatározott tevékenységet folytatja,
  - d) nem áll fenn a hozzájárulás megadását kizáró feltétel.
- (2) Ha a helyiségben az átadó bérlő által folytatott tevékenységtől, a bérbeadó által meghatározott, eltérő tevékenység folytatható, akkor a bérbeadói hozzájárulással egy időben – a R.-ben foglalt szabályok szerint – a profilmódosításra vonatkozó engedélyt is meg kell adni. Abban az esetben, ha az átvevő kíván a helyiségben a korábbtól eltérő tevékenységet folytatni, a bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a tevékenység megváltoztatása előzetesen engedélyezésre kerüljön. A bérbeadó által kiadott engedély nem mentesíti a bérlőt a szükséges hatósági engedélyek beszerzése tekintetében.
- (3) Csereszerződés alapján ugyanolyan időtartamú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a korábbi bérlővel fennállt.

---

<sup>21</sup> Módosítva: 31/2018. (XII. 13.) rendelet 1.§ - a alapján. Hatályos 2018. december 14. napjától.

- (4) A bérleti jog átruházásához és a helyiség cseréjéhez a felmondási idő alatt nem lehet hozzájárulni.
- (5) Ha a tevékenység megváltoztatására a bérbeadó döntése alapján kerül sor, az (1) bekezdés a) pontja szerinti pénzbeli térítést nem kell megfizetni, ha az átvevő vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott tevékenységet a helyiségben legalább 5 évig folytatja.
- (6) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott bérbeadói hozzájárulásban azt is ki kell kötni, ha a bérlő 5 éven belül más tevékenységet kíván végezni, bérbeadói hozzájárulás azzal a feltétellel adható, ha a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott pénzbeli térítés teljes összegét utólag megfizeti.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás kiadásának – az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően – további feltétele, hogy az átvevő a helyiségben folytatható tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkezzen.
- (8) A bérbeadói hozzájárulás kiadását meg kell tagadni, ha a helyiség átvételét megelőző 24 hónapon belül az átvevővel szemben a tevékenysége végzésével kapcsolatban, vele szemben elmarasztaló jogerős és végrehajtható hatósági határozatot hoztak.
- (9) A (6)-(8) bekezdésben foglaltakról az átvevőnek a bérbeadói hozzájárulás iránti kérelemben vagy a bérbeadó felhívására írásban nyilatkozni kell.

#### **80. §**

- (1) Nem adható bérbeadói hozzájárulás az átruházáshoz (cseréhez) bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig:
  - a) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
  - b) az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget,
  - c) kiadott jogerős építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

#### **81. §**

- (1) Az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója megtagadhatja az átruházáshoz (cseréhez) való bérbeadói hozzájárulást, ha az Önkormányzatnak a helyiségre – pl. területfejlesztési célra, költségvetési szerv elhelyezésére, másik helyiségből történő kihelyezésre – a bérbeadói hozzájárulás iránti kérelem előterjesztésétől számított 5 éven belül kiürített és bérleti joggal nem terhelt állapotban lesz szüksége.
- (2) Egyéb kizáró feltételek hiányában az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója az (1) bekezdésben meghatározott esetben is kiadhatja a bérbeadói hozzájárulást, ha az új bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződést határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben, ha a helyiségre a bérbeadói hozzájárulás iránti kérelem előterjesztésétől számított 5 éven belül az Önkormányzatnak még sincs szüksége, s a határidő lejártáig (megszüntető feltétel bekövetkezéséig) a bérleti szerződés még fennáll,

annak időtartamát az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója a (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával meghosszabbíthatja.

- (4) Az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója kikötheti, hogy a (2)-(3) bekezdés szerinti megállapodást a bérlő költségére, indokolt esetben végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni.

### **Hozzájárulás a helyiség albérletbe adásához és a helyiségbe való befogadáshoz**

#### **82. §**

- (1) Ha a bérlő a R.-ben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet albérletbe adni. Az albérletbe adás nem haladhatja meg a három évet, határozott idejű szerződés esetén pedig nem terjedhet túl a bérlő szerződésének időtartamán.
- (2) A hozzájárulás további feltételei:
- a) a bérlő az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;
  - b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérletnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle pénzbeli és elhelyezési igényt nem támaszt. Az albérlet kérelmezheti, hogy – amennyiben a bérlő meg kívánja szüntetni a bérleti szerződést – a bérleti szerződés lejártáig bérlőként folytathassa a bérleti jogviszonyt, amennyiben vállal minden, a bérleti jogviszonyból fakadó kötelezettséget, a kétszeres helyiségbért is beleértve.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulásban köteles kikötni, hogy az albérlet a helyiségben a bérlő tevékenységével megegyező, vagy azt kiegészítő tevékenységet végezhet.

#### **83. §**

- (1) A helyiségbe más személy kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával és a R.-ben meghatározott feltételek szerint fogadható be.
- (2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosítása során a bérleti díj legalább 50 %-kal történő megemelésében és abban kell megállapodni, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlő és a befogadott személy a helyiséget csere helyiség és pénzbeli térítési igény nélkül kiüríti és a bérbeadó részére visszaadja.
- (3) A bérbeadó a cserehelyiség biztosításakor kizárólag a bérlőt veszi figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.
- (4) A bérbeadó – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a hozzájárulás feltételeként azt is köteles kikötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.

### **III. cím**

#### **A szerződés megszűnésére vonatkozó egyes szabályok**

## Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

### 84. §

- (1) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és másik helyiség bérbeadásáról az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.
- (2) A másik helyiség bérbeadása során az e R. hatálybalépése után történő bérbeadásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

### 85. §

Az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója a határozatlan időre szóló vagy a 73. § (1) bekezdése alapján határozott időre módosított szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a helyiségre vonatkozó éves bérleti díj legfeljebb 50%-áig terjedő összegnek a bérlő részére történő megfizetéséről dönthet, amennyiben a bérlő vállalja a szerződés megszüntetésével egyidejűleg a helyiség – kiürített és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő – átadását.

### 86. §

- (1) Az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogkör gyakorlója a bérlő (jogszerű használó) elhelyezésére vonatkozó kötelezettség esetén, cserhelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.
- (2) A pénzbeli térítés mértéke a helyiség forgalmi értékének legfeljebb 50 %-áig terjedhet.
- (3) Ha a cserhelyiségre jogosult a pénzbeli térítésre nem tart igényt, részére cserhelyiséget kell bérbe adni. Ennek során a R. hatálybalépése után történő bérbeadásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (4) A cserhelyiség esetén ugyanolyan időtartamra lehet szerződést kötni, mint ahogyan az elhelyezendő bérlő a kiürítendő helyiséget bérelte. Cserhelyiségre vonatkozó szerződés esetén a 69. §-t értelemszerűen alkalmazni lehet – ha a bérlő határozott időre szóló szerződést kíván kötni –, feltéve, hogy a korábbi szerződése határozatlan időtartamra szólt.
- (5) Ha a bérleti szerződés közös megegyezéssel vagy a bérlő felróható magatartása miatti felmondással szűnik meg, az előszerződés, illetőleg a vételi jog gyakorlásáról szóló megállapodás alapján már teljesített bérleti díj a bérlőnek nem jár vissza.

## A helyiség használati díja

### 87. §

- (1) A helyiség jogcím nélküli használója a bérleti jogviszony megszűnését követően:
  - a) az első két hónapban a bérleti díjjal megegyező;
  - b) 3-6 hónapig a bérleti díj kétszeresével megegyező;
  - c) 7-12 hónapig a bérleti díj háromszorosával megegyező;
  - d) a 12. hónaptól a bérleti díj négyszeresével megegyezőhasználati díjat köteles fizetni.

- (2) Ha a helyiséget önkényesen foglalták el, a helyiség elfoglalásának napjától a bérleti díj ötszörös összegében kell megállapítani a használati díjat.

### **Az Önkormányzattal közös tulajdonban álló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályok**

#### **88. §**

Az Önkormányzat és más személy (szervezet) közös tulajdonában álló helyiséggel kapcsolatos bérbeadási jogköröket az 52. § (1) és (2) bekezdése szerinti bérbeadási jogkör gyakorlója gyakorolja, illetve teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket.

#### **IV. Rész**

#### **Lakások elidegenítése**

#### **89. §**

- (1) Lakást elidegeníteni – egylakásos épület kivételével – csak az épület társasházzá alakítása után lehet.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg
- a) a Ltv. 49. § (1) bekezdésének a)-c) bekezdésében felsorolt személyeket,
  - b) a Ltv. 49. § (1) bekezdésének a)-c) bekezdésében felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét (a továbbiakban: jogosult).
- (3) Ha a bérlő nem élt vételi jogával, illetve nem kíván élni elővásárlási jogával, a lakást lakottan még a bérlő hozzájárulásával sem lehet a bérleti jogviszony fennállása alatt harmadik személynek elidegeníteni, kivéve a (2) bekezdés b) pontjában foglalt jogosultak részére.
- (4) <sup>22</sup>A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat
- a) 25.000.000,- Ft egyedi értékhatárig, évenként maximum 150.000.000,- Ft értékhatárig a Városfejlesztési, Vagyongazdálkodási és Jogi Bizottság,
  - b) 25.000.000,- Ft egyedi értékhatártól kezdődően, évenként 150.000.000,- Ft értékhatár fölött a Képviselő-testület gyakorolja.

#### **90. §<sup>23</sup>**

- (1) Határozott időre bérbe adott lakások nem értékesíthetők.
- (2) Iparosított építési technológiával létesített épületekben található lakások nem idegeníthetők el. Ilyennek tekintendők a paneles, blokkos, vasbeton-vázás és egyéb előre gyártott technológia felhasználásával, helyszínen összeszerelt, illetve a helyszínen öntöttfalas technológiával épült épületek.
- (3) Nem lakott önkormányzati bérlakás kizárólag árverés útján idegeníthető el.

---

<sup>22</sup> Módosítva: 26/2017. (XI. 16.) rendelet 1. §-a alapján. Hatályos 2017. november 17. napjától.

<sup>23</sup> Módosítva: 26/2017. (XI. 16.) rendelet 2. §-a alapján. Hatályos 2017. november 17. napjától.



- (4) Lakást elidegeníteni kizárólag a vételár kialakítása érdekében elvégzett értékbecslés vagy érték aktualizálás során megállapított forgalmi értéknek a 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója általi jóváhagyását követően lehetséges.
- (5) A lakás elidegenítés feltétele, hogy a bérlő (vevő) vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évig csak lakás céljára használja. Az Önkormányzatot az adásvételi szerződésben rögzített vételárral megegyező visszavásárlási áron az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évre visszavásárlási jog illeti meg, amennyiben a vevő vagy jogutódja a fenti kötelezettségvállalást megszegi.
- (6) Az adásvételi szerződésben kikötött ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő visszavásárlási jog biztosítására az Önkormányzat elidegenítési és terhelési tilalmat alapít.

## **Vételár**

### **91. §**

A lakás vételára - a jelen R.-ben foglalt kivételekkel - a lakás beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a. A vételár megállapításakor az Ltv. 52. §-ának rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

### **92. §**

Ha a bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkijelölési joggal érintett lakást

- a) a bérlőkijelölési jog gyakorlója kívánja megvásárolni, akkor a vételár a forgalmi érték 100 %-a. Ez esetben a 90. § (4) bekezdésben meghatározott tilalom nem alkalmazható, ha a bérlő a vásárláshoz egyetértését adta. A bérlő egyetértésének hiányában a lakás nem értékesíthető.
- b) a bérlő kívánja megvásárolni, akkor a 91. §-ban, valamint a 93. §, 97. § és 98. §-ban előírtakat megfelelően alkalmazni kell.

## **Az Ltv. szerinti jogosultat megillető kedvezmények, részletfizetés és az ezzel kapcsolatos árengedmények**

### **93. §**

- (1) Az Ltv. 53. §-a alapján biztosítható részletfizetési kedvezmény 15 év.
- (2) Ha az Ltv. szerinti jogosult a szerződéskötéssel egyidejűleg egy összegben megfizeti a vételárat, akkor a vételárból 9 % árengedmény, 15 évnél rövidebb időszakra vállalt vételár hátralék törlesztés esetén az évek számához igazodó, de legfeljebb 9 % engedmény illeti meg a fennmaradó vételárból.
- (3) A vevő kérelmére a Rákosmenti Erőforrás Bizottság javaslata alapján a 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója dönthet úgy, hogy a vételárhátralék megfizetésére méltányosságból legfeljebb 25 év részletfizetést biztosít a vevő részére.
- (4) Részletfizetés esetén a kamat mértékét a Ptk. 6:47. §-a szerint kell megállapítani.

### **94. §**

- (1) Ha a vevő a törlesztő-részletek megfizetésével késedelembe esett, akkor:
- az elmaradt törlesztő-részletekre árengedmény nem adható,
  - a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamatot fizetni.

### **95. §**

- (1) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárból adott a 93. § (2) bekezdésében meghatározott kedvezmény, a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot, valamint a jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- (2) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a vevő az adott lakásra köteles biztosítást kötni, a biztosítást a vételár teljes kiegyenlítéséig nem szüntetheti meg.
- (3) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén az örököszt ugyanolyan kedvezmények illetik meg, mint az örökhagyót.

### **96. §**

A törlesztőrészlet nem fizetése esetén:

- a törlesztő-részlet 3 havi elmaradása esetén a vevőt írásban fel kell szólítani, hogy tartozását 15 napon belül fizesse meg,
- 6 havi elmaradás esetén a vételárhátralékot, az elmaradt befizetéseket valamint azok kamatait egy összegben kell követelni. Ez esetben a 93. §-ban meghatározott kedvezmények a vevőt nem illetik meg. Amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti az Önkormányzat jogosult egyoldalú nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállni. Az elállást követően az egymással történő elszámolás keretében, az eredeti állapot visszaállítása feltételének teljesülése esetén az Önkormányzat visszafizeti a Vevő által teljesített vételárrészletet.

## **Döntési jogosultság**

### **97. §**

A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakásokra a bérlők (jogosultak), illetve a bérlőkijelölési jog gyakorlója által beadott vételi kérelmeket a 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója bírálja el. Elutasított lakásvásárlási kérelem az utolsó döntéstől számított egy éven belül ismételtelen nem tárgyalható.

## **Bérlőt megillető kedvezmények**

### **98. §**

A jelen R. hatályba lépésekor hatályos határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonnal rendelkező bérlőket a bérlemény megvásárlása esetén a bérleti szerződés fennállásának időtartama miatt külön vételárkedvezmény nem illeti meg.

## **Üres lakások értékesítésére, vételárára és fizetési feltételeire vonatkozó szabályok**

### **99. §**

- (1) Üres lakást értékesíteni 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján a következő esetekben lehet:
  - a) önkormányzati érdekből a Képviselő-testület egyedi határozatával,
  - b) társasház részére, amennyiben az értékesített lakás a társasház tulajdonába kerül,
  - c) kizárólag cserelakás biztosításával a társasházban külön tulajdonnal rendelkező részére lakásbővítés céljából.
- (2) A társasházi alapító okirat módosításának költségei minden esetben a vevőt terhelik.
- (3) Az üres lakás vételára a lakás forgalmi értéke.

### **Üres egyéb helyiség értékesítése lakásbővítés céljára**

#### **100. §**

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb helyiség (pl.: volt közös WC, szárító) a meglévő lakástulajdon bővítése céljából értékesíthető. Az értékesítés feltétele, hogy a komfortnélküli és a szükséglakások, valamint a szociális helyiséggel nem rendelkező helyiségek bérlői és tulajdonosai ehhez hozzájáruljanak.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott helyiség vételárát a lakás forgalmi értékének meghatározása során alkalmazott m<sup>2</sup> ár alapján kell kiszámolni. A forgalmi értéket a lakásokra vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.
- (3) Az alapító okirat módosításának költsége a vevőt terheli
- (4) Az értékesítésről a 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója dönt.
- (5) A jelen §-ban meghatározott értékesítés esetén a vevőt a vételár teljesítés során 10 év részletfizetés illeti meg.

### **Eladási ajánlat tartalma**

#### **101. §**

- (1) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
  - a) az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a beköltözhető forgalmi értéket, a vételárát, a megfizetés feltételeit, az igénybe vehető árengedményt és kedvezményeket,
  - b) az épület és az adásvétel tárgyát képező külön telekkönyvi illetőség műszaki állapotának jellemzőit, a vevőt terhelő kötelezettségeket,
  - c) az ajánlati kötöttség időtartamát, melyet 60 napban kell megállapítani. Vevő kérésére ez az időtartam 30 nappal meghosszabbítható,
  - d) figyelemfelhívást, hogy a c) pontban meghatározott idő lejártá után az ajánlati kötöttség megszűnik.
- (2) Ha a vevő az (1) bekezdés c) pontjában megadott határidőn belül írásban elfogadja az eladási ajánlatot, ez esetben a szerződést vele illetve a Magyar Állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került lakás esetén a bérlő hozzájárulásával a 89. § (2) b) pontjában megjelöltekkel meg kell kötni.

- (3) Ha a jogosult bérlő az eladási ajánlatot elfogadta és erről írásban nyilatkozott, a nyilatkozatot az Önkormányzat bizonyíthatóan átvette és a Magyar Állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került lakás esetén nem jelölte meg a 89. § (2) b) pontjában felsoroltak valamelyikét vevőként, a szerződést az örökssel a bérlőre vonatkozó feltételekkel kell megkötöni.
- (4) Elutasított lakásvásárlási, továbbá a 99. § és a 100. § hatálya alá tartozó ingatlanok, ingatlanrészek megvásárlása iránti kérelem esetében, illetve amennyiben a fél az ajánlati kötöttség ideje alatt az ajánlatot nem fogadja el, a kérelem az utolsó döntéstől számított egy éven belül nem tárgyalható.

## 102. §

- (1) A 89. § (4) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója adhat hozzájárulást:
- a részletfizetésre vásárolt öröklakás cseréjéhez a tartozás átvállalásához,
  - a részletfizetéssel vásárolt öröklakás közös tulajdonának megszüntetése esetén a tartozás átvállalásához,
  - a részletfizetéssel vásárolt lakás elajándékozásához és a megajándékozott részéről a tartozás átvállalásához. A tartozás átvállalása csak az esetben engedélyezhető, ha a megajándékozott közeli hozzátartozó. A hozzájárulás megadásánál figyelemmel kell lenni a megajándékozott jövedelmi, vagyoni helyzetére. Vizsgálni kell, hogy a részletfizetési feltételeket a megajándékozott teljesíteni tudja-e.
  - az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésére.
- (2) Bérbeadott lakás esetében vevő az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles bemutatni:
- a bérleti szerződését,
  - annak igazolását, hogy nincs lakbér, közüzemi és fűtési díj tartozása.

## Átmeneti rendelkezések

### 103. §

- (1) A részletfizetésre vásárolt lakásoknál, a hátralék egyösszegű kifizetése esetén adandó árendedmény megállapításnál az adásvételi szerződés megkötése időpontjában hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.
- (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői által ezen R. hatálybalépése napjáig, a bérbeadói jogkör gyakorlójának eladási ajánlatát követően benyújtott lakáselidegenítési kérelmeket a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükről szóló többször módosított 4/2008. (I. 23.) rendelete alapján kell elbírálni.

## V. RÉSZ

### HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

#### I. cím

#### Tulajdonosi jogok gyakorlása

### 104. §

- (1) A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi tulajdonost megillető jogokat
  - a) 5.000.000,- Ft egyedi értékhatárig, évenként maximum 50.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármester,
  - b) 5.000.000,- Ft és 25.000.000,- Ft értékhatár között, évenként maximum 100.000.000,- Ft értékhatárig a Városfejlesztési, Vagyongazdálkodási és Jogi Bizottság,
  - c) 25.000.000,- Ft értékhatártól kezdődően a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Ha az e R. külön nem jelöli meg a döntésre jogosultat, az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogot a Polgármester gyakorolja.
- (3) Az elidegenítés előkészítése és lebonyolítása keretében az alábbiakat kell különösképpen elvégezni:
  - a) a helyiségek megvásárlására tett ajánlatok értékelését;
  - b) gazdaságossági számítást;
  - c) az elmúlt években az Önkormányzat által a helyiségre fordított beruházások költségének számba vételét;
  - d) a jelenlegi fenntartási költségek (közös költség, közüzemi költségek) összesítését;
  - e) az eladásnál számításba vehető helyiségekre vonatkozó javaslat kidolgozását;
  - f) az értékbecslések elkészíttetését;
  - g) az adásvételi szerződés feltételeinek e R. keretei között történő kidolgozását;
  - h) az adásvételi szerződés megkötésének előkészítését.

## **II. cím**

### **A helyiségek eladására vonatkozó döntések rendje**

#### **A bérlő vételi szándékának bejelentése**

#### **105. §**

- (1) Az Önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőnek a Ltv.-ben biztosított elővásárlási joga gyakorlását úgy teszi lehetővé, hogy az eladásra számításba vehető helyiséget – az e R.-ben szabályozott eljárás keretében – a bérlőnek felajánlja megvásárlásra.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett önkormányzati tulajdonú egyéb helyiségek elidegenítése során a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, melynek gyakorlása az (1) bekezdésben foglaltak szerint történhet.
- (3) Azt a helyiséget, amelynek bérlője van, más személynek csak akkor lehet eladni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

#### **106. §**

A helyiség megvásárlása iránti vételi szándék bejelentése során közölni kell, hogy:

- a) a bérlő mely helyiséget (helyiségcsoportot) kívánja megvásárolni, valamint a bérleti szerződésre vonatkozó adatokat (a bérleti szerződés kelte, esetleges száma);
- b) a helyiségre áll-e fenn bér- vagy közüzemi díj hátralék, s ha igen, ennek mennyi az összege;

- c) a helyiségnek a felek megállapodása szerinti bérleti díja megfizetéséről a bérbeadó és a bérlő között a megállapodás létrejött-e;
- d) kötelezettséget kell vállalnia a 113. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a helyiség értékbecslés költségeinek megfizetésére.

### **A bérelt helyiségek eladásával kapcsolatos döntések**

#### **107. §**

A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az eladásról két döntést hoz. Először meghatározza, kijelöli az eladásra számításba vehető helyiségek körét (eladásra történő kijelölés). Ennek alapján kell előkészíteni az adásvételi szerződés jóváhagyásáról (a továbbiakban: az eladás jóváhagyása) szóló javaslatot.

#### **108. §**

- (1) A 104. § (1) bekezdésében tulajdonosi jogkör gyakorlója az eladásnál számításba vehető helyiségek körének meghatározása előtt vizsgálja:
  - a) a kerületi városrendezési és építési szabályzat és a hozzátartozó szabályozási terv a helyiséget (épületet) érintő előírásait;
  - b) a helyiséggel (épülettel) kapcsolatos építésügyi hatósági és testületi döntéseket;
  - c) a helyiség alapterületét, a helyiségben folytatott tevékenységet;
  - d) a helyiség éves bérleti díját és az eladásból elérhető prognosztizált bevételt.
- (2) Ha az eladásnál számításba vehető helyiségek meghatározásához szükséges, a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója előírhatja a helyiség forgalmi értékbecslésének az elvégzését.
- (3) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az (1)-(2) bekezdésben és a 107. §-ban foglaltakat is figyelembe véve az első, a helyiség eladásra történő kijelöléséről szóló döntését a vételi szándék bejelentésétől számított legkésőbb 12 hónapon belül hozza meg.

#### **109. §**

- (1) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az eladással kapcsolatos második döntésével jóváhagyja az adásvételi szerződést vagy dönt arról, hogy a helyiség nem adható el, és az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja.
- (2) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az adásvételi szerződések (1) bekezdés szerinti jóváhagyásáról csak azon helyiségekkel kapcsolatban hoz döntést, amelyek esetében a bérleti díj megfizetéséről a bérbeadó és a bérlő között a megállapodás már létrejött, az ingatlanra vonatkozó értékbecslést jóváhagyta és az adásvételi szerződést a bérlő aláírta.
- (3) A bérlőnek megküldött szerződéstervezetnek tartalmaznia kell:
  - a) a helyiség pontos megjelölését, ingatlan-nyilvántartási adatait, a helyiség forgalmi értékét;
  - b) az e R. szerint megállapított teljes vételárát,
  - c) azt, ha a helyiség műemlék vagy helyi védetség alatt álló épületben van, továbbá azokat a jogszabályi kötelezettségeket, amelyek a védetségre tekintettel a tulajdonost terhelik.

- (4) Ha a bérlő az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát kéri, a kérelemről a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója dönt. A (6) bekezdésben meghatározott eljárás időtartama a felülvizsgálati kérelem előterjesztése és a döntésre jogosult állásfoglalásának közlése közötti időtartammal megnő.
- (5) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az eladás jóváhagyásánál különösen a következőket mérlegeli:
  - a) az eladással, illetve a bérbeadással kapcsolatos gazdaságossági szempontokat;
  - b) azt, hogy a helyiséget megvásárolni szándékoznak van-e az Önkormányzattal szemben bármely jogcímen fennálló bérleti díj, közüzemi díj vagy adó tartozása, illetve van-e a bérbeadó és a bérlő között bíróság előtt jogvita.
  - c) azt, hogy a helyiség tulajdonjogi helyzete rendezett-e.
- (6) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója második döntésére az adásvételi szerződés tervezetének a bérlő részére történő megküldésétől számított száz napon belül kell javaslatot tenni.
- (7) A bérlőt tájékoztatni kell arról, hogy az adásvételi szerződés akkor jön létre, ha a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az adásvételi szerződést jóváhagyja és felhatalmazása alapján azt a Polgármester aláírja.
- (8) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 60 nap. A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója a határidőt rendkívüli esetben 30 nappal meghosszabbíthatja. A határidő eredménytelen elteltét követően a tulajdonos ajánlati kötöttsége megszűnik.
- (9) A vevő 45 napot meghaladó fizetési késedelme esetén a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján az Önkormányzat jogosult egyoldalú jognyilatkozattal a szerződéstől elállni. Az elállást követően az egymással történő elszámolás keretében, az eredeti állapot visszaállítása feltételének teljesülése esetén az Önkormányzat visszafizeti a vevő által teljesített vételár-részletet.

## **110. §**

- (1) A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója a 109. §. (1) bekezdésben megjelölt döntéseket az épületben lévő egyes helyiségeket illetően is hozhat.
- (2) Ha a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója olyan döntést hoz, hogy a helyiséget eladásra nem lehet számításba venni, vagy az adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, a bérlő e döntések meghozatalától számított hat hónap elteltével igényelheti a döntések felülvizsgálatát. A 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója ettől rövidebb határidőt is megállapíthat.

## **A pályázat**

### **111. §**

- (1) A pályázat kiírásáról, kiírás tartalmáról a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója dönt. A pályázat kiírása előtt a helyiséget jelen R.-ben foglaltak szerint a bérlőnek, illetve az elővásárlásra jogosultnak kell vásárlásra felajánlani. Pályázat útján a helyiséget akkor lehet másnak eladni, ha az elővásárlásra jogosult e jogával nem él.

- (2) Pályázat csak nyilvános lehet, azon mindenki, korlátozás nélkül részt vehet.
- (3) A pályázati felhívás tartalmazza a közzétételt, továbbá a pályázati eljárás lebonyolításának szabályait.
- (4) A pályázatot a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója eredménytelennek nyilvánítja, ha érvényes pályázat nem érkezett vagy csak egy érvényes pályázatot nyújtottak be. A pályázat eredményét a pályázókkal a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követő 15 napon belül írásban közölni kell.

### **III. cím**

#### **A helyiségek forgalmi értékével és vételárával kapcsolatos szabályok**

##### **A forgalmi érték megállapítása**

###### **112. §**

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiséget a R.-ben meghatározott kivételekkel, beköltözhető forgalmi értéken (a továbbiakban: forgalmi érték) kell elidegeníteni.

###### **113. §**

- (1) A helyiség forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő helyiség, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.
- (2) Az értékbecslésben az ingatlan-nyilvántartás alapján közölni kell az ingatlan tulajdoni lapjának I-III. részében szereplő adatokat.
- (3) Az értékbecslés költségét a vételi ajánlatot benyújtó köteles megfizetni, amennyiben az ő vagy az ő érdekkörében felmerült okból a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója által meghatározott időintervallumon belül az adásvételi szerződés az Önkormányzat és az ajánlattevő között nem jön létre, vagy az adásvételi szerződés megszűnik.

##### **A helyiségek vételára**

###### **114. §**

- (1) Ha a bérelt helyiséget a bérlő vagy más elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a helyiség forgalmi értéke.
- (2) A vételarat a szerződés aláírásától számított 90 napon belül kell megfizetni. Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át kell megfizetni, amelyből a vételár 10 %-ának megfelelő összeg foglalónak minősül.
- (3) Pályázat esetén a vételár a legmagasabb összegű ajánlat.



- (4) A vételár – e jogszabályban meghatározott kivételeken kívül – nem csökkenthető.

#### IV. cím

#### Profilkötöttség

#### 115. §

- (1) A vevő kérelmére a helyiség vevőjével olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő esetleges jogutódjára is kiterjedő hatállyal vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított legkevesebb 5 évig, de legfeljebb 10 évig a megvásárolt helyiségben a szerződésben meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben a helyiség vételárát a (3) bekezdésben foglaltak szerint kell megállapítani.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott profilkötöttség vállalásának és az ezzel járó vételárkedvezménynek engedélyezéséről indokolt esetben a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója jogosult dönteni azzal a feltétellel, hogy tevékenységet a bérlemény(csoport) legalább kétharmad részén kell folytatni, figyelmen kívül hagyva a kiszolgáló helyiségek (pl. szociális helyiségek, mosdó, WC, konyha stb.) alapterületét.
- (3) Ha a vevő az (1)-(2) bekezdés szerint jóváhagyott tevékenységet az adásvételi szerződés megkötését követően öt évig vállalja folytatni, úgy a 114. §-ban szabályozott vételárát a vállalt évek számának megfelelően 5 % - 10 %-kal csökkenteni kell.

#### 116. §

- (1) Ha a helyiség vevője, ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát a vevőtől megszerzi, a 115. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban foglalt kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított legkevesebb 5 év, de legfeljebb 10 év elteltét megelőzően megszegi, köteles megfizetni az Önkormányzatnak:
- azt a vételár különbözetet, amely a 114. §-ban és a 115. §-ban szabályozott vételár között van;
  - az a) pont szerint számított vételár különbözetnek a Ptk. szerinti késedelmi kamatát az adásvételi szerződés megkötése és a vételár különbözet tényleges teljesítése közötti időtartamra.
- (2) Amennyiben a helyiség vevője, ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát a vevőtől megszerzi, kérelmére a 115. §-on alapuló megállapodásban rögzített 10 évig vállalt kötelezettség 5 évig terjedő kötelezettségvállalásra módosítható, amennyiben a kötelezett megfizeti az Önkormányzatnak:
- azt a vételár különbözetet, amely a 114. §-ban és a 115. §-ban szabályozott vételár között van;
  - az a) pont szerint számított vételár különbözetnek a Ptk. szerinti késedelmi kamatát az adásvételi szerződés megkötését követő 5 év időtartamra vonatkozóan.
- (3) A 114. §-ban és a 115. §-ban szabályozott vételár közötti különbözet összege és járulékainak erejéig az Önkormányzat javára jelzálogjogot kell kikötni, amelynek törlesztéséhez akkor lehet hozzájárulni, ha a vételár különbözet az (1) és (2) bekezdés szerint megfizetésre került vagy a 115. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban foglaltakat a vállalt időtartamon belül a vevő betartotta.

## 117. §

- (1) A 115. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban ki kell kötni, hogy az Önkormányzat vagy meghatalmazottja a helyiségben folytatott tevékenységet ellenőrizheti. Ha a vevő a megállapodásban vállalt kötelezettségét megszegi, az Önkormányzat felhívja, hogy 30 napon belül szüntesse meg a megállapodásba ütköző tevékenységét. Amennyiben a helyiség tulajdonosa a felhívásnak határidőben nem tesz eleget, a 116. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A 115. § és a 116. §, valamint az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesítését a vevőnek a 115. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban vállalnia kell. Ha a vevő ennek teljesítésére nem vállal kötelezettséget, a megállapodás nem köthető meg.

## V. cím

### A helyiségek elidegenítésének közös szabályai

#### Az elidegenítés sajátos feltételei

## 118. §

- (1) Ha jogszabály szerint az épületet a helyiség eladása előtt társasházzá kell alakítani, csak az épületben lévő olyan helyiség adható el, amely önálló albetét. Ugyanez érvényes akkor is, ha a helyiség már társasházzá alakított épületben van.
- (2) Az elidegenítési tilalom alatt álló helyiség e tilalom fennállása alatt és a tulajdoni perrel érintett helyiség a per jogerős befejezéséig eladásra nem vehető számításba.
- (3) Ha a helyiség bérelőjének a 109. § (5) bekezdés b) pontjában megjelölt tartozása vagy jogvitája van, a tartozás fennállásáig, illetve a jogvita lezárásáig a szerződés nem köthető meg.
- (4) Az eladásra való kijelölésnél törekedni kell a helyiségek közös tulajdonának megszüntetésére.
- (5) Ha a helyiség harmadik személy hozzájárulásával adható el, a hozzájárulást a 104. § (1) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója az eladással kapcsolatos első döntését megelőzően köteles beszerezni. Az adásvételi szerződésnek a harmadik személy hozzájárulásában meghatározott feltételeket tartalmaznia kell.

## 119. §

- (1) A helyiség vételára után számítva a vételáron felüli általános forgalmi adót is meg kell fizetni, tekintet nélkül arra, hogy milyen módon kerül eladásra.
- (2) A vételárat készpénzben vagy átutalással kell teljesíteni.
- (3) Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem időtartamára a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamatot fizetni.

## 120. §

- (1) A bérlőtársak – ellenkező megállapodásuk hiányában – együttesen gyakorolhatják a helyiség megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az adásvételi szerződés tervezetével kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy a helyiségen egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.
- (2) Az adásvételi szerződés tervezetét valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel.
- (3) Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el. A bérlőtárs bejelentése és más nyilatkozata a másik bérlőtársra – eltérő megállapodásuk hiányában – nem hat ki.

### **Az adásvételi szerződés megkötése**

#### **121. §**

- (1) Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésére.
- (2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, e R.-ben meghatározott feltételeket, valamint a vevővel a vételár megfizetéséről e R. keretei között létrejött megállapodást.

## **VI. RÉSZ**

### **ADATVÉDELMI SZABÁLYOK**

#### **122. §**

A törvény keretei között kell nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket a Ltv., a Fővárosi Önkormányzat rendeletei és e R. alapján a bérbeadás, illetve lakbértámogatás feltételének megállapítása, illetőleg a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében igényelhetők.

#### **123. §**

A bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következők tarthatók nyilván:

- a) a helyiség címe, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott helyiségek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma;
- b) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, ideje, lakcíme, székhelye, telefonszáma, vállalkozói igazolvány, cégjegyzék-, bankszámla száma, adószáma, a szervezet képviselőjének neve, lakcíme, telefonszáma;
- c) a bérbeadói hozzájárulás tartama, a bérbeadói kikötések;
- d) a helyiségbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok;
- e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok.

#### **124. §**

- (1) A bérbeadó az általa nyilvántartott adatokról – a jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

- (2) A Rákosmente Kft. adatkezelésének megvalósulása érdekében minden esetben be kell szerezni az érintett személy hozzájárulását.

## VII. RÉSZ

### HATÁLYBA LÉPÉS

#### 125. §

- (1) E rendelet 2015. július 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló többször módosított 4/2008. (I. 23.) rendelete hatályát veszti.
- (2) E rendelet szabályait az 50. §-ában foglaltak kivételével a rendelet hatályba lépését követően megkötött bérleti és használati szerződésekre, valamint részletfizetési megállapodásokra kell alkalmazni.

Budapest, 2015. május 28.

Dr. Rúzsza Ágnes s.k.  
jegyző

Riz Levente s.k.  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: 2015. május 28.

Dr. Rúzsza Ágnes s.k.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2015. szeptember 25.  
Egységes szerkezetbe foglalta dr. Szőcs Emese

Egységes szerkezetbe foglalva: 2016. január 29.  
Egységes szerkezetbe foglalta: dr. Szőcs Emese

Egységes szerkezetbe foglalva: 2016. július 31.  
Egységes szerkezetbe foglalta: Vasdinyei Péter

Egységes szerkezetbe foglalva: 2017. november 17.  
Egységes szerkezetbe foglalta: dr. Szőcs Emese

Egységes szerkezetbe foglalva: 2018. április 20.  
Egységes szerkezetbe foglalta: dr. Szőcs Emese

Egységes szerkezetbe foglalva: 2018. október 19.  
Egységes szerkezetbe foglalta: dr. Szócs Emese

Egységes szerkezetbe foglalva: 2018. december 15.  
Egységes szerkezetbe foglalta: dr. Szócs Emese

A 30/2015. (IX.24.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2015. szeptember 24. napján. E rendelet 2015. szeptember 25. napján lép hatályba, s 2015. szeptember 26. napján hatályát veszti.

A 4/2016. (I. 28.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2016. január 28. napján. E rendelet 2016. január 29. napján lép hatályba, s 2016. január 30. napján hatályát veszti.

A 4/2016. (I. 28.) Ör. 7. §-a alapján

E rendelet 50. §-a 2016. július 31. napján hatályát veszti.

A 26/2017. (XI. 16.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2017. november 16. napján. E rendelet 2017. november 17. napján lép hatályba, és 2017. november 18. napján hatályát veszti.

A 9/2018. (IV. 20.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2018. április 20. napján. E rendelet 2018. április 21. napján lép hatályba, és 2017. április 22. napján hatályát veszti.

A 26/2018. (X. 18.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2018. október 18. napján. E rendelet 2018. október 19. napján lép hatályba, és 2018. október 20. napján hatályát veszti.

A 31/2018. (XII. 13.) Ör. alapján

Az Ör. kihirdetésre került: 2018. december 13. napján. E rendelet 2018. december 14. napján lép hatályba, és 2018. december 15. napján hatályát veszti.