**A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről[1]**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34.§ (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről - az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között - a következőket rendeli el:[2]

## ELSŐ RÉSZ
## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### A rendelet hatálya

**1.§** (1)[3] E rendelet hatálya a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat, bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2)[4] Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve helyiségekre, amelyeket az Önkormányzat meghatározó befolyása alatt álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaságok, az Önkormányzat fenntartásában lévő költségvetési intézmények, vagy más fenntartó által fenntartott költségvetési intézmények részére a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba adott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a használók a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges

---

[1] Egységes szerkezetben a módosító 12/2017. (V.26.), 16/2017. (IX.28.), 20/2017. (XII.15.), 22/2017. (XII.15.), 18/2018. (XII.14.), 12/2019. (XI. 28.), 17/2019. (XII. 12.), 16/2019. (XII. 16.), 6/2021. (III. 8.), 21/2021. (X. 6.), 11/2022. (VI. 2.), 22/2022. (XI. 24.), 4/2023. (III. 3.), 33/2023. (XI. 16.), valamint 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendeletekkel.

[2] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[3] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[4] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

az Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) jóváhagyása.

## Értelmező rendelkezések

**2.§**[5] E rendelet alkalmazása során:

a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem és a rendszeres pénzellátás,

b) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van,

c) díjhátralék: a bérlőnek vagy a használónak az Önkormányzattal szemben fennálló bérleti-, használati- vagy külön szolgáltatási díj tartozása.

## A bérbeadói jogkör gyakorlása

**3. §** (1)[6] Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot illetik, illetve terhelik.

(2)[7] Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik lakás vagy helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(3) Az Önkormányzat ingatlankezelő szerve (a továbbiakban: ingatlankezelő) megállapodás alapján látja el a lakások és helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével kapcsolatos bérbeadói feladatokat.

(4) A lakások és helyiségek bérbeadásával összefüggő jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges döntések előkészítése és végrehajtása, a pályáztatás lefolytatása az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

(5)[8] A polgármester a rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől váratlan és rendkívüli élethelyzetből eredő, azonnali lakhatási probléma kezelése érdekében - ideiglenes intézkedés meghozatalával - eltérhet A polgármester az ideiglenes intézkedésről a soron következő rendes képviselő-testületi ülésen beszámol. Az ideiglenes intézkedés szükségességét az arra okot adó rendkívüli élethelyzet megszűnését követően felül kell vizsgálni.

---

[5] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[6] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.

[7] Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. március 4-től.

[8] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.

(6)[9] Ideiglenes intézkedés meghozatalával a lakás határozott időre, legfeljebb egy évig adható bérbe, a szociális lakbér mértékének alapul vételével.

## MÁSODIK RÉSZ
## A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

### I. Fejezet
### A lakások bérbeadásának általános szabályai

#### 1. A lakásbérlet létrejötte

**4. §** (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) Lakás csak e rendeletbe foglalt jogcímen és módon adható bérbe.

(3) Lakás – e rendeletbe foglalt kivételekkel – lakhatás céljából, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adható bérbe.

**5. §**[10] Lakásbérleti szerződés természetes személyekkel köthető.

**6. §** (1) A lakásbérleti szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként kijelöl. A bérlőkijelölés során a lakásbérleti szerződés megkötésére, a bérlőkijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított legalább 30 napos határidőt kell meghatározni.

(2) Ha a kijelölt bérlő a lakásbérleti szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik. A határidőt mulasztó, kijelölt bérlő 15 napon belül igazolási kérelemmel élhet, mely határidő jogvesztő. Az igazolási kérelem elfogadásáról, illetve elutasításáról a bérbeadó döntést hoz, melyben a szerződés megkötésére újabb 15 napos határidőt állapíthat meg, vagy a bérbeadói jognyilatkozatát visszavonja.

(3) Ha a pályázati eljárás nyertese a lakásbérleti szerződést határidőn belül nem köti meg, a sorrendben következő pályázót kell felhívni szerződéskötésre.

**7. §**[11] Nem lehet lakásbérleti szerződést kötni azzal a személlyel, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz.

#### 2. A lakások bérbeadásának jogcímei és módjai

**8. §** A lakásokat:

---

[9] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 68. §-a, hatályos 2022. november 24-től.
[10] Módosította a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.
[11] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

a) szociális bérletként;
b) költségelvű bérletként;
c) piaci bérletként;
d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
e) törvényben, illetve bírósági és hatósági döntésben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
f) az e rendelet hatályba lépését megelőző időszakban másik lakás biztosítására vállalt kötelezettség alapján;
g)[12] lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében;
h)[13] lakáscsere, minőségi lakáscsere keretében;
i) átmeneti elhelyezés céljából;
j)[14] ideiglenes intézkedés meghozatalával
k)[15] jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése következtében, valamint
l)[16] jogviszony-folytatásra vonatkozó jog elismerésével

e rendeletben foglaltak szerint lehet bérbe adni.

## II. Fejezet

## Szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételei

**9. §** (1)[17] A Képviselő-testület szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján (a továbbiakban: szociális bérletként) adhatja bérbe a lakást annak a nagykorú természetes személynek, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:

a) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház és nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan,

b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhúszezer forintot, egyedülálló személy esetében a száznyolcvanezer forintot, és

c) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg.

(2)[18] Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, de

a) aki a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik,

---

[12] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. október 7-től.
[13] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. október 7-től.
[14] Megalkotta a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.
[15] Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2019. december 12-től.
[16] Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2019. december 12-től.
[17] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. október 7-től.
[18] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,

c) aki a kérelem benyújtását megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,

d) akinek a bérleti szerződése a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy

e) aki a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.

(3)[19] A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki a szociális bérletként bérbe adható lakásokat.

**9/A. §**[20] (1) Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén, szociális lakbér megállapítása mellett annak a nagykorú természetes személynek adható bérbe lakás, aki a pályázat benyújtásakor a 9. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeknek megfelel.

(2)[21]

(3) Érvénytelen a pályázat, ha

a) az a méltányolható lakásigény mértékét meghaladó szobaszámú lakás bérbevételére irányul, vagy

b) olyan lakás bérbevételére irányul, amely esetében a pályázó és a vele együtt költöző személyekre jutó lakóterület a 10 $m^2$/fő-t nem haladja meg.

(4) A méltányolható lakásigény

a) egy beköltöző személy esetén egy,

b) kettő beköltöző személy esetén legfeljebb egy és egy fél,

c) minden további beköltöző személy esetén további fél

lakószoba.

(5) A méltányolható lakásigény szabályainak alkalmazása során kettő félszoba egy lakószobának minősül.

(6) A pályázati kiírásban az Önkormányzat a pályázat elbírálásához pontrendszert alakít ki, melynek alapján az egyes pályázatokat rangsorolja. A pontrendszer kialakítása során kizárólag olyan szempontot lehet meghatározni, melynek fennállása objektív módon igazolható.

---

[19] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (1) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[20] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

[21] Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § a) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

(7)[22] Szociális bérlet esetén a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

(8)[23] A 9. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt vagy hatósági igazolást.

**10. §**[24] Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén a 9. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeknek megfelelő személyek közül előnyben részesíthető az, aki:

a) három vagy több gyermeket nevel,

b) gyermekét egyedül nevelő szülő,

c) egyedülálló nyugdíjas,

d) egészségre ártalmas körülmények között él,

e) családjában a tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba,

f) munkahellyel, rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

## III. Fejezet

## Költség elvű és piaci alapú lakásbérlet

### 3. Költség elven történő lakásbérbeadás feltételei

**11. §**[25] (1) Költség elvű lakbér fizetésének előírása mellett adható bérbe a lakás, a jövedelmi és vagyoni helyzetre való tekintett nélkül:

a) egyedi bérbeadói döntés alapján,
b) megüresedett társbérleti lakrész esetén a visszamaradt társbérlőnek, kivéve, ha a visszamaradt társbérlő szociális alapon jogosult a megüresedett lakrész bérletére,
c) lakáscsere esetében, amennyiben a csere folytán bérleti jogot szerző fél a korábbi bérlő lakbér besorolásától eltérően nem jogosult szociális lakbérre,
d) tartási szerződésből eredő kötelezettség teljesítése esetén bérbe adott lakás esetében,
e) bérlőkijelölési, illetve bérlő kiválasztási jog alapján bérbe adott lakás esetében.

---

[22] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.
[23] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.
[24] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2021. október 7-től.
[25] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

f) ha a bérlő szociális bérletre, a lakásbérleti szerződés lejártát követően nem lenne jogosult, de kérelem alapján a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására jogosultságot szerez
g) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén.

(2) A bérlő költségelvű lakbér helyett szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj megállapítását kérheti, ha a jelen rendeletben foglalt feltételeknek megfelel, és igazolja a feltételek fennállását, de ilyen esetben a bérbeadó csak a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlő részére szociális helyzet alapján bérleti díjat, visszamenőleges megállapításnak nincs helye.

**11/A. §**[26] (1) Szolgálati lakás az olyan önkormányzati tulajdonban álló lakás, amely
a) az önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv,
b) az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság,
c) az I. kerületben működő állami, önkormányzati vagy egyházi fenntartású közoktatási intézmények alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint közalkalmazott és más munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkező személy, továbbá
e) Budapest I. kerület közigazgatási területén védőnői feladatokat ellátó természetes személy
elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szolgálati célú bérlakásokat a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakáskeret felhasználására a munkáltatók, az (1) bekezdés c) pontja esetében a közoktatási intézményvezetők tesznek javaslatot a bérbeadónak. A szolgálati lakás bérbeadásáról a munkáltató javaslata alapján a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(4) A dolgozó akkor jelölhető szolgálati célú lakásra, ha ő és a vele együtt költöző hozzátartozója nem rendelkezik
a) Budapest közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal vagy beköltözhető lakáson fennálló haszonélvezeti joggal és
b) Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal.

(5) A (4) bekezdés a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt.

(6) A szolgálati lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára költségelvű lakbér mellett történhet.

(7) Szolgálati lakás esetén
a) nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz,

[26] Módosította a 33/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. november 17-től.

b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az (1) bekezdésben meghatározott szervvel, intézménnyel munkaviszonyban áll, vagy azt létesít.

(8) A szolgálati lakás bérlője a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.

### 4. Piaci alapon történő lakásbérbeadás feltételei

**12. §** (1) Piaci alapú lakásbérbeadás a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel elsősorban nyilvános pályázat (a továbbiakban: pályázat) útján történhet.

(2) A piaci alapú pályázati eljárás alapján létrejött lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról a Képviselő-testület pályázati eljárás nélkül dönt.

(3) A piaci bérletre kiírt pályázaton a pályázó a pályázati kiírásban meghirdetett lakás havi bérleti díjára tehet ajánlatot.

(4) Piaci bérlet úgy is pályáztatható, hogy a pályázó a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére és lakbérére együtt tesz ajánlatot úgy, hogy a műemléki védettségű lakás esetében a műemléki helyreállítást is vállalja.

## IV. Fejezet

## A pályázati úton történő lakásbérbeadás eljárási szabályai

### 5. A pályázat kiírása

**13. §** Pályázat az Önkormányzat tulajdonában és birtokában lévő, üres lakás bérbeadására írható ki.

**14. §** (1)[27] A pályázatot a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság írja ki.

(2) A pályázat meghirdetése az Önkormányzat Hivatalának Ügyfélszolgálati Irodája hirdetőtábláján (a továbbiakban: Hirdetőtábla) történő kifüggesztéssel és a pályázati kiírásnak az Önkormányzat internetes honlapján való közzététellel történik. Az Önkormányzat hivatalos lapjában a pályázat kiírásáról tájékoztatást ad.

(3)[28] A pályázatok benyújtásának végső határidejét úgy kell meghatározni, hogy a pályázat benyújtására a kiírás időpontjától számítva legalább 15 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot az Önkormányzat internetes honlapján közzétették.

**15. §** A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a pályázatot kiíró megnevezését,

---

[27] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (2) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[28] Módosította a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

b) a lakás bérbeadásának jogcímét,
c) a lakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére irányuló felhívást,
d) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
e) a lakásra megállapított bérleti díjat; vagy a lakásra megállapított legalacsonyabb bérleti díjat,
f) a lakás bérbeadási feltételeit, a lakás bérbeadásának időtartamát,
g) a pályázati feltételeket,
h) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,
i) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
j) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
k) az eredmény közlésének módját,
l) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,
m) szükség esetén a pályázati biztosíték kikötésére történő utalást,
n) piaci alapú pályázat esetén az óvadék kikötésére való utalást.

## 6. A pályázat benyújtása

**16. §** (1) A pályázatnak tartalmaznia kell:
a) a pályázó nevét, lakcímét, értesítési címét, telefonszámát,
b) a megpályázott lakás címét,
c) a pályázatban megjelölt nyilatkozatokat és igazolásokat.
d) felújítási kötelezettség előírása, vállalása esetén a feltételek elfogadását és a felújítás vállalását,
e) a pályázati költségek, valamint a pályázati biztosíték megfizetését igazoló bizonylatot.

(2) A pályázónak minden esetben nyilatkoznia kell arról, hogy
a) nem áll fenn az Önkormányzattal, illetve önkormányzati lakásra illetve helyiségre vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
b) korábban önkormányzati ingatlan vonatkozásában volt-e lakásbérleti jogviszonya, ha volt, mely ingatlan tekintetében, és az mikor és miként szűnt meg.

(3) [29]

(4) Ha a pályázat kiírása egyidejűleg háromnál több lakásra történt, ugyanazon pályázó az adott pályázaton kiírt lakások közül legfeljebb három lakásra nyújthat be

[29] Hatályon kívül helyezte a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.

érvényesen pályázatot. Amennyiben a pályázó háromnál több lakásra nyújt be pályázatot, valamennyi pályázata érvénytelennek minősül.

## 7. A pályázat elbírálása

**17. §** (1) A beérkezett pályázatokat a Hivatal nyilvántartásba veszi.

(2) [30] A Hivatal a beérkezett pályázatokat annak érvényességére vagy érvénytelenségére történő utalással ellátva, a pályázati határidő lejártát követően előterjesztést készít a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság részére javaslattétel céljából. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a pályázatokat a pályázati elbírálás szempontjai alapján rangsorolja és javaslatot tesz a pályázat nyertesére, valamint annak a három következő pályázónak a sorrendjére is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.

(3) Érvénytelen a pályázat, ha:

a) [31] a pályázat nem vagy egyszeri hiánypótlási felhívást követően is hiányosan tartalmazza a pályázati kiírásban feltüntetett adatokat, igazolásokat, nyilatkozatokat,

b) a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,

c) a pályázat a benyújtási határidőn túl érkezett,

d) a pályázó valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon az Önkormányzatot megtéveszti vagy tévedésben tartja.

(4)[32] Amennyiben a pályázók között pontegyezés lép fel, az azonos pontszámmal rendelkező pályázók között a sorrendet sorsolás útján kell meghatározni.

**18. §** (1) A piaci alapú pályázat során a lakást annak kell bérbe adni, akinek ajánlata - figyelemmel az elvégzendő felújítási munkákra is - összességében a legkedvezőbbnek tekinthető.

(2) A pályázat elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(3) [33] A nyertes pályázót a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület választja ki. A nyertes pályázó mellett meghatározhatja, annak a három következő pályázónak a sorrendjét is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.

## 8. A pályázati biztosíték

**19. §** (1) [34] A pályázaton való részvétel – szociális alapon kiírt lakáspályázat kivételével – biztosíték (bánatpénz) adásához köthető. Az ajánlat megküldésével

---

[30] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (3) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[31] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

[32] Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

[33] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (4) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[34] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.

(2) A pályázati biztosíték legalább a pályázati kiírásban meghirdetett három havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő óvadék összegébe beszámít.

(3) A pályázati biztosíték – a (4) bekezdésben foglalt esetet kivéve – visszajár, ha a pályázati ajánlat érvénytelen, illetve ha a pályázat nem nyert, annak megállapításától számított 15 napon belül.

(4) Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható okból hiúsult meg.

## V. Fejezet

## Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

**20. §** A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogosultjának jogszabály vagy megállapodás szerinti rendelkezése alapján kell a bérlővel szerződést kötni.

**21. §** (1) A Képviselő-testület a bérlőkijelölési jognak más szerv gazdasági társaság részére történő biztosítására, ezen jog feltételeinek meghatározására megállapodást köthet.

(2) A bérlőkijelölési jog a megállapodástól függően határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig szólhat, valamint egyszeres vagy többszörös lehet.

(3) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség-elvű lakbér összegét köteles megfizetni.

## VI. Fejezet

## Törvényben, bírósági és hatósági határozatban előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség

**22. §** (1) Jogszabályban vagy bírósági határozatban előírt elhelyezési kötelezettség esetén a jogosulttal a bérleti szerződést a jogerős és végrehajtható határozat bérbeadó által történt kézhezvételétől számított 60 napon belül kell megkötni.

(2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezésen, valamint jogerős hatósági határozatokon alapuló - önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó - 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 rendelet alapján jár.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt pénzbeli térítés megállapításánál az egyébként bérbe adandó lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát kell figyelembe venni. A számításnál az Önkormányzat tulajdonában lévő, átlagos adottságú lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

(4) A jogszabályon alapuló lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettségét a bérbeadó úgy is teljesítheti, hogy a bérlő halála után visszamaradt jogcím nélkül használónak az általa lakott lakást adja bérbe.

**23. §** (1) Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat vagy jogelődje javára - az intézményből történő elbocsátását követő két éven belül - legalább egy szobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni.

(2) Akit a bíróság a házasság felbontása esetén saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett az önkormányzati lakás elhagyására, részére a Képviselő-testület a rendelkezésre álló üres lakásállományból az összes körülmény figyelembevételével ad bérbe üres lakást.

**24. §** Az elhelyezési kötelezettség megszűnik, ha a jogosult a lakásból elköltözik, vagy másik beköltözhető lakáshoz jut.

## VII. Fejezet

## Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján

**25. §** (1) A bérbeadó a bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküli használóval másik lakás bérletére lakásbérleti szerződést köt, ha a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz való hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt.

(2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személy állandó jellegű befogadását.

(3) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni.

(4) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A határidő elmulasztása esetén a jogosult az elmulasztott határidő lejártát követő 15 napon belül igazolással élhet.

## VIII. Fejezet[35]

[35] A fejezet címét módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 25. § b) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

**Bérbeadás lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladat megvalósítása, illetve jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése érdekében**

**26. §** (1) A Képviselő-testület a lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlője részére, közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásáról, pénzbeli térítésről, vagy másik lakás bérbeadásáról és pénzbeli térítés odaítélésről dönthet.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során pénzbeli térítést is kér, a bérlővel a bérbe adandó lakás rendelkezésre állásától függően lehet megállapodni.

(3) Az (1) bekezdés alapján a bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbözet 30%-áig megállapítható összeg illeti meg, amennyiben a felajánlott lakás értéke meghaladja a bérlő által elfogadott másik lakás értékét.

(4) Ha a bérlő cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést kér, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnésének napján esedékes.

**26/A. §**[36] (1)[37] A jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés a Képviselő-testület határozata alapján akkor köthető, ha a lakáshasználó

a) a lakást rendeltetésszerűen használja,

b) legalább két éve életvitelszerűen a lakásban lakik.

(2) Az (1) bekezdés alapján kötött határozott idejű bérleti szerződés időtartama legfeljebb két év lehet.

## IX. Fejezet

## Műemléki védelem alatt álló lakás bérbeadására vállalt kötelezettség

**27. §** (1) Ha a műemléki védelem alatt álló lakást a bérlő jogszabály rendelkezése alapján vagy az arra jogosult hozzájáruló nyilatkozata hiányában nem vásárolhatja meg, a bérbeadó a bérlő kérelme alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő halála esetén - amennyiben a lakásban a bérleti jogviszony folytatására jogszabály vagy a jelen rendeletben foglaltak szerint más jogosult (bérlőtárs) nincs - a lakásra azzal a személlyel köt bérleti szerződést, akit a bérlő közjegyző előtt tett nyilatkozatában megjelöl. A megjelölt személlyel hozzájárulása nélkül bérleti szerződés nem köthető.

(2) Az (1) bekezdésben vállalt kötelezettség alapján a bérbeadó a következő - a bérlő által megjelölt - személlyel köt bérleti szerződést:

a)[38] házastárs, gyermek, unoka, szülő, ha törvény alapján a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult,

---

[36] Megalkotta a 17/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2019. december 12-től.

[37] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 25. § c) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

[38] Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2017. május 27-től.

b) a bérlő-, illetve házastársa testvére,
c) élettárs,
d) nagyszülő,
e) a gyermek házastársa.

(3) A bérlő (1) bekezdésben megjelölt joga nem minősül a rendelet 20-21.§-ában meghatározott bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jognak.

## X. Fejezet

## Bérbeadás átmeneti elhelyezés érdekében

**28. §** (1) A Képviselő-testület dönthet úgy, hogy hatályos lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére átmeneti elhelyezést biztosít, azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, a lakhatását önerőből megoldani képtelen személy részére.

(2) Átmeneti elhelyezés biztosítására lakás meghatározott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe.

(3) Az átmeneti elhelyezés alapján bérbe adott lakás esetén a fizetendő bérleti díj megegyezik a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra megállapított lakbérrel.

## XI. Fejezet

## Bérbeadás bérlőtársak részére

**29. §** (1)[39] Bérlőtársi szerződés
a) a bérlő házastársával köthető, valamint
b) olyan személlyel köthető, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba, feltéve, hogy az érintett személy legalább egy éve életvitelszerűen lakik a lakásban.

(1a)[40] Fennálló bérlőtársi jogviszony esetében a bérlőtársak köre csak a bérlőtársak közös írásbeli hozzájáruló nyilatkozata alapján bővíthető.

(2) A bérlő (bérlőtárs) élettársával, illetve nagykorú unokájával – tekintet nélkül arra, hogy az (1) bekezdés hatálya alá esik-e – akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha már legalább 3 év óta életvitelszerűen – állandó lakhelyeként bejelentve - a bérlővel lakik együtt és nem rendelkezik másik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával.

(3) Azon műemléki védettség alatt álló lakásra vonatkozóan, amelyet a bérlő nem vásárolhat meg, az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – a bérlő kérelmére – bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, akinek nincs beköltözhető lakása, valamint legalább három év óta a bérlő beleegyezésével életvitelszerűen a lakásban lakik, és ott lakóhellyel (állandó lakóhely) rendelkezik, feltéve, hogy a

[39] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2021. március 9-től.
[40] Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

bérlőnek, illetve a bérlő házastársának a nagyszülője, az unokája, testvére, továbbá a bérlő élettársa.

(4)[41] A bérlőtársi szerződés megkötéséről a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

## XII. Fejezet

## Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

**30. §** (1)[42] Megüresedett társbérleti lakrész a Képviselő-testület határozatával a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Amennyiben a lakásban maradó társbérlő az (1) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a bérbeadó a társbérlő lakásbérleti szerződését – cserelakás felajánlása mellett – felmondhatja. Amennyiben a lakásban maradó társbérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van, a bérbeadó cserelakást nem biztosít.

**31. §** Amennyiben a Képviselő-testület a határozatlan időre szóló bérleti szerződést írásban felmondja és a bérlővel történő megállapodás szerint - cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést fizet, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnése napján esedékes.

**32. §** A lakás egy részének más célú bérbeadásához a bérlőtársnak valamint társbérlet esetén a társbérlőnek is az írásbeli hozzájárulása szükséges, ellenkező esetben a szerződés nem köthető meg.

## XIII. Fejezet

## A lakásbérleti jogviszony időtartama, meghosszabbítása

### 9. Lakásbérleti jogviszony időtartama

**33. §** (1) Lakást – e rendeletben meghatározottak szerint - határozott és határozatlan időtartamra, valamint feltétel bekövetkezéséig lehet bérbe adni.

(2)[43] A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – e rendelet 3. §. (6) bekezdésében, a 28. § (2) bekezdésében és a 34. § (3) bekezdésében foglaltakat kivéve – öt év.

---

[41] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (5) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[42] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 25. § d) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

[43] Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. március 4-től.

## 10. A lakásbérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

**34. §**[44] (1)[45] A bérlő a bérleti szerződés lejártát legfeljebb három hónappal megelőzően kérelmet nyújthat be a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt. A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlőnek a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelemben, a (3) bekezdés figyelembevételével meg kell jelölnie, hogy milyen időtartamra kívánja a bérleti szerződést megkötni.

(2) Az Önkormányzat a három hónapnál korábban érkezett kérelmet a kérelem határidőben történő benyújtására vonatkozó felhívás mellett visszautasítja, a jogviszony időtartamának lejártát követően érkezett kérelmet a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó szabályok szerint bírálja el.

(3)[46] Az Önkormányzat a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelme alapján a bérleti jogviszonyt

a) három év esetén díjemelés nélkül,
b) öt év esetén a bérleti díj 10%-os emelésével.
c) hét év esetén a bérleti díj 15%-os emelésével,
d) tíz év esetén a bérleti díj 20%-os emelésével hosszabbíthatja meg.

(4) Az Önkormányzat a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelmére a 8. § a) és b) pontjai alapján bérbe adott lakások bérleti jogviszonyát legfeljebb öt év határozott idővel hosszabbíthatja meg.

(5) A döntés során vizsgálni kell, hogy a bérlő a lakáshasználat időtartama alatt a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett-e, így különösen a lakás rendeltetésszerű használatára, a bérleti díjfizetés rendszerességére, az együttélés követelményeinek betartására.

(6) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a bérlő a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság írásbeli tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül kérheti a (3) bekezdés szerinti bérleti jogviszony módosítást, a hatályos bérleti szerződés lejártára tekintet nélkül."

**34/A. §**[47]

**35. §**[48]

## XIV. FEJEZET

## A lakbér, lakbértámogatás

---

[44] Módosította az 4/2023. (III. 3.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. március 4-től.
[45] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.
[46] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2023. november 22-től.
[47] Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § a) pontja, hatályos 2021. március 9-től.
[48] Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § b) pontja, hatályos 2021. március 9-től.

## 11. A lakbér mértéke, fajtái

**36. §** (1) A lakások havonta fizetendő lakbérének összege e rendeletbe foglaltak szerint szociális rászorultság alapján, költségelven vagy piaci elven kerül megállapításra.

(2) A havi lakbér összege a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás, valamint a bérlőt terhelő költségek viselése alapján megállapított egy négyzetméterre jutó mérték és a lakás alapterületének számításba vehető négyzetméterének a szorzatával kerül kiszámításra lakbérnövelő, illetve lakbércsökkentő tényezők figyelembe vételével.

**37. §** Piaci lakbér minimum összege kétszeresének megfizetésére kell kötelezni a szociális illetve költségelvű lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlőjét abban az esetben, ha a rendelet hatálybalépése után a lakást, vagy annak egy részét, bérbeadói hozzájárulás nélkül albérletbe adja. Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérbeadói hozzájárulás nélkül albérletbe adás felmondás alapjául szolgáló magatartásnak minősül.

**38. §** A fizető vendéglátás céljára történő hasznosítás a lakás nem rendeltetésszerű használatának minősül, és ezt a felmondás alapjául szolgáló magatartásnak kell tekinteni.

**39. §** Ha a bérleti szerződés megkötését követően 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 lakás célú helyiségek bérleti díjának arányos részét kell figyelembe venni.

**40. §**[49]

**41. §** Ha a bérlő a lakást saját költségén komfortfokozat növelésével korszerűsíti, a komfortfokozat változására való tekintettel a lakbér a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnéséig nem módosítható.

**42. §**[50]

**43. §**[51] A szociális és a költség elvű lakbér tárgyévi mértékének meghatározására, valamint a bérlők számára történő közlésére minden tárgyévben egy alkalommal - az első negyedévben - kerül sor, melyet a Képviselő-testület határoz meg a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékének alapul vételével.[52]

---

[49] Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § b) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

[50] Hatályon kívül helyezte a 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 26. § c) pontja, hatályos 2021. október 7-től.

[51] Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2017. május 27-től.

[52] A Budavári Önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló 18/2018. (XII.14.) önk rendelet 9. §-a szerint

## 12.Szociális helyzet alapján megállapított lakbér

**44. §**[53]

**45. §** (1) A szociális lakbér mértéke: (általános forgalmi adó nélkül)

| | |
|---|---|
| a) összkomfortos lakás esetén | 254,- Ft/m$^2$/hó |
| b) komfortos lakás esetén | 202,- Ft/m$^2$/hó |
| c) félkomfortos lakás esetén | 88,- Ft/m$^2$/hó |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 67,- Ft/m$^2$/hó |
| e) szükséglakás esetén | 53,- Ft/m$^2$/hó |

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke 20%-kal magasabb, ha a lakás, illetőleg az épület, amelyben a lakás található

a) ha a lakbér megállapítását megelőző 15 éven belül az épület, amelyben a lakás található teljes felújításban részesült, vagy

b) ha az épület, amelyben a lakás található, kiemelt lakóövezetben fekszik (Várhegy, Naphegy, Gellérthegy, Duna-part) e rendelet 1. mellékletben felsorolt utcajegyzék szerint, vagy

c) ha a lakás hatlakásos vagy annál kisebb lakóépületben van, és a lakáshoz udvar vagy kert tartozik.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke 10%-kal magasabb, ha a lakbér megállapítását megelőző 10 évben az épület, amelyben a lakás található részleges felújításban részesült.
Az épület teljes felújítása akkor valósul meg, ha az épület homlokzat, lépcsőház, tető, kémény, nyílászárók, csapadékvíz elvezető rendszer, elektromos és gépészeti felújítása megtörtént, a részleges felújítás esetében a felsorolt munkákból legalább kettőnek meg kell valósulnia.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke

a) 15%-kal alacsonyabb, ha a lakás az épület földszintjén helyezkedik el és fölötte legalább három emelet található;

b) 25%-kal alacsonyabb, ha a lakás alagsori, vizes vagy aládúcolt;

c) 50%-kal alacsonyabb, ha a lakást az illetékes népegészségügyi szolgálat egészségtelennek nyilvánította;

d) a kibővített alapterületre nézve a bérbeadó hozzájárulásától számított 5 éves időtartamig a mindenkor hatályos rendelet szerint megállapítható lakbér 50 %-a, ha a bérlő a lakást saját költségén bővíti.

(5)[54] A (2), (3) és (4) bekezdésben meghatározott lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni, azzal, hogy a lakbért növelő és csökkentő tényezők együttesen is a lakbért legfeljebb 50%-kal növelhetik, illetve csökkenthetik.

## 13. Költségelven megállapított lakbér

---

lakbér módosításra a 2019. évben nem kerül sor.

[53] Hatályon kívül helyezte a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.

[54] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

**46. §** (1) A költség elven bérbe adott lakás havi lakbérét –e rendeletbe foglalt kivételekkel - a költségelvű lakbér mértékének, és a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A költségelvű lakbér mértéke: (általános forgalmi adó nélkül)

| | |
|---|---|
| a) összkomfortos lakás esetén | 425,- Ft/m$^2$/hó |
| b) komfortos lakás esetén | 425,- Ft/m$^2$/hó |
| c) félkomfortos lakás esetén | 251,- Ft/m$^2$/hó |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 165,- Ft/m$^2$/hó |
| e) szükséglakás esetén | 107,- Ft/m$^2$/hó |

(3) E rendelet 45. § (2)-(5) bekezdéseiben meghatározott lakbért növelő, illetve csökkentő rendelkezéseket a költségelvű lakbér megállapításánál is figyelembe kell venni.

## 14. Piaci elven meghatározott lakbér

**47. §** (1)[55] A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a nyertes pályázóval, a pályázatában megajánlott összegű lakbér fizetésére vonatkozó kötelezettséggel kell a lakásbérleti szerződést megkötni, mely legalább a lakásra irányadó szociális lakbér háromszorosa. A lakásbérleti szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

(2) Kétszeri eredménytelen pályázati eljárást követően az újabb pályázati eljárások során a piaci lakbér minimum összege a lakásra irányadó szociális lakbér kétszerese.

(3) Piaci lakbérrel kell a lakást bérbe adni, ha a bérlő a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut.

## 15. A lakbértámogatás

**48. §** (1) A lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha:

a) a bérlő háztartásában az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj kettő és félszeresét, egyedülálló esetén háromszorosát és

b) a bérlő és a vele egy háztartásban élők külön nyilatkozatuk értelmében nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíjminimum mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát és

c) a fizetendő lakbér összege meghaladja a bérlő és a háztartásában élők havi összjövedelmének 20 %-át, továbbá

d) a bérlő és vele egy háztartásban élők igazolható módon a létfenntartásukat veszélyeztető rendkívüli élethelyzetbe kerültek, vagy időszakosan illetve tartósan létfenntartási gondokkal küzdenek.

(2) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő, aki

---

[55] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

a) a rendelet szerinti piaci alapon bérbe vett lakásban él,
b) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut,
c) lakókörnyezete rendezettségét nem biztosítja. A lakókörnyezet akkor rendezett, ha a bérlő az általa életvitelszerűen lakott lakást és környezetét tisztán, rendezett, higiénikus állapotban tartja, a lakás állagát folyamatosan karbantartja, rendeltetésszerű használhatóságát biztosítja.

**49. §** (1) A lakbértámogatás mértéke a rendelet szerint megállapított lakbér összegének 20%-ától 40%-áig terjedhet. Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben a lakbértámogatás mértéke a megállapított lakbér 50%-a, ha – különösen a szakorvos által kiadott igazolás alapján – bérlővel egy háztartásban lévő, önmaga ellátására képtelen, állandó vagy tartós felügyeletre szoruló, súlyos fogyatékos vagy rokkantsági, illetve rehabilitációs ellátásra jogosult személy van.

(2)[56] A lakbértámogatás iránti kérelmet a 2. mellékletben meghatározott tartalommal kell benyújtani, csatolva a bérlő és vele egy háztartásban élők vagyonnyilatkozatát, az ingatlankezelő lakbérértesítőjét, illetve a közüzemi díjak kiegyenlítéséről szóló igazolást.

(3) A lakbértámogatási kérelem elbírálásról a bérbeadó dönt. A lakbértámogatás megállapításának időtartama 1 év. A kérelmet évente új eljárás keretében meg kell újítani.

(4) bérbeadó a döntéséről tájékoztatja a ingatlankezelőt, és jogosultság esetén a lakbértámogatás mértékével csökkenti a fizetendő lakbér összegét.

(5) Amennyiben a bérlő, és a vele egy háztartásban élő a jelen paragrafusban meghatározott feltételeknek megfelelni nem tud, úgy a bérlő és a vele egy háztartásban élő köteles e tényt a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő a bérbeadó felé vele egy háztartásban élő bejelentési kötelezettségének teljesítéséért felelősséggel tartozik.

(6) Ha a bérlő a vele egy háztartásban élő az (5) bekezdésben megjelölt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a bérlő a jogosulatlanul felvett lakbértámogatást köteles visszafizetni. A bérbeadó rosszhiszemű bérlő és a vele egy háztartásban élő rosszhiszeműsége esetén törvényben meghatározott késedelmi kamatra jogosult.

## XV. Fejezet

## A bérleti jogviszony tartalma

### 16. A lakás bérlő részére történő átadása

**50. §** A lakás bérlő részére történő átadásakor a bérbeadó nevében eljáró ingatlankezelő jegyzőkönyvet és leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat.

[56] Módosította a 22/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 11.§-a, hatályos 2018. január 1-től.

## 17. A bérbeadó jogai és kötelezettségei

**51. §** (1) A bérbeadó tizenkét lakásnál kevesebb lakást magába foglaló épület esetében megállapodhat a bérlővel, illetve bérlőkkel abban, hogy a bérbeadó helyett ellátják az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartásával, a háztartási szemét elszállításával a bérbeadóra háruló kötelezettségeket.

(2) A megállapodás határozott, egy éves időtartamra köthető, amely évente meghosszabbítható.

## 18. A bérlő kötelezettségei

**52. §** (1) A bérlő köteles a lakbért és e rendelet alapján meghatározott külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban az ingatlankezelő részére, a közüzemi szolgáltatások díját pedig a szolgáltatónak, társasházban lévő lakások esetén a társasháznak, az általa megjelöltek szerint megfizetni.

(2) Ha a bérlő a szerződésben, illetve megállapodásban vállalt, vagy jogszabályban előírt kötelezettségét egyáltalán nem, vagy a megadott határidőben nem teljesíti, a bérbeadó e rendelet 92 §-ában meghatározottak szerint jár el.

## 19. A lakás átalakítása, korszerűsítése, karbantartása

**53. §** (1)[57] Amennyiben a bérlő az Önkormányzat hozzájárulása alapján olyan állagmegóvási és felújítási munkálatot végez el a lakásban, amely az Ltv. vagy a bérleti szerződés szerint az Önkormányzat kötelezettsége, a munkálatokat a saját költségén elvégezheti, és a számlával igazolt, az Önkormányzat által elismert költségei megtérítésére tarthat igényt oly módon, hogy megállapodásban rögzítettek szerint csökkentett lakbért fizet, amíg az elismerhető kiadásai beszámításra nem kerülnek.

(2)[58] Bérbeszámítás esetén a munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az Önkormányzattal megállapodást kell kötnie az elvégezni kívánt munkálatokra, azok várható, legfeljebb elismert és igazolt költségére, valamint a bérbeszámítás módjára vonatkozóan.

(3)[59] A bérbeszámítás összege nem haladhatja meg a bérleti jogviszony még fennálló időtartama alatt fizetendő lakbér összegének a felét, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén két évi lakbérnek megfelelő összeget.

(4) A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérlő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásai megtérítését a bérbeadótól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti.

---

[57] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.
[58] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.
[59] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

(5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és bérlő megállapodása, vita esetén bíróság állapítja meg.

### 20. A lakások ellenőrzése

**54. §** (1) A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi.

(2) Az ellenőrzésre munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8.00 18.00 óra között, éves ellenőrzési tervben foglaltak szerint kerül sor. A bérbeadó ellenőrzési jogosítványait az ingatlankezelő gyakorolja.

(3) Amennyiben bejelentés alapján, vagy egyéb okból kétség merül fel a lakás rendeltetésszerű használatával kapcsolatban, az ellenőrzésre előzetes értesítés nélkül is sor kerülhet.

(4) Amennyiben az ingatlankezelő az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használta, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles ezt a körülményt soron kívül a bérbeadónak bejelenteni.

(5) Az ingatlankezelő az ellenőrzésekről készített jegyzőkönyvek egy példányát köteles a bérbeadónak megküldeni.

**55. §** A lakások ellenőrzése céljából az ingatlankezelő a tárgyévet megelőző év november 30. napjáig éves ellenőrzési tervet köteles készíteni, melyet 30 napon belül köteles megküldeni a bérbeadó részére.

**56.§** A bérbeadó a piaci alapú pályázati eljárás során vállalt felújítási kötelezettség teljesítését ellenőrizni köteles.

## XVI. Fejezet

## A bérbeadói hozzájárulás szabályai

### 21. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

**57. §** (1)[60] A polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő befogadja:
a) a testvérét, a testvér házastársát, az élettársát, nagyszülőjét, gyermeke házastársát és az unokáját,
b) a házastársa testvérét.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.

---

[60] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 69. §-a, hatályos 2022. november 24-től.

(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 a lakásban lakott.

## 22. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

**58. §**[61] Lakás bérlő általi további bérbe vagy albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

## 23. Hozzájárulás székhely bejelentéshez és lakás más célú hasznosításához

**59. §** (1)[62] A polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat az önkormányzati tulajdonú bérlakás, gazdasági tevékenység székhelyeként történő bejelentéséhez, kizárólag abban az esetben, ha azt a tevékenységet a lakásban a bérlő, vagy a bérlő által jogszerűen befogadott személy végzi vagy gyakorolja.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnésével a székhely engedély egyidejűleg visszavonásra kerül.

(3) A bérleti szerződés megszűnésével a bérlő köteles haladéktalanul a székhely (telephely, fióktelep) cégjegyzékből való törléséről gondoskodni.

(4)[63] Lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról - a bérlő, illetve a bérlőtársak kérelmére - a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(5) A más célra bérelt lakás a szerződés időtartama alatt a bérleti díj számítása szempontjából nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül.

## 24.[64] Hozzájárulás tartási szerződés, valamint lakáscsere esetén

**60. §** (1)[65] A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn jogszabályban meghatározott kizáró feltételek. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulás megtagadható, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

---

[61] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

[62] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[63] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (6) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[64] Az alcím elnevezését módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

[65] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (7) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közokiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.

**60/A. §**[66] Lakás bérleti joga a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetőleg tulajdonjogára cserélhető. Feltétel bekövetkeztéig szóló, illetőleg határozott időtartamú szerződés esetén a lakás nem cserélhető el.

## XVII. Fejezet

## A lakás bérbeadó részére történő visszaadása

**61. §** A lakás bérbeadó részére történő visszaadásakor a bérbeadó nevében eljáró ingatlankezelő jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat.

**61/A. §**[67]

## XVIII. Fejezet

## Részletfizetés iránti kérelem[68]

# HARMADIK RÉSZ
# HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

## XIX. Fejezet

## A helyiségek bérbeadásának célja, jogcíme

**63. §** (1)[69] Helyiséget bérbe adni a Képviselő-testület vonatkozó határozataiban foglaltakra figyelemmel lehet.

(2)[70] A tartósan önkormányzati tulajdonban lévő üzleti vagyon körébe vont, az elidegenítési körből kivett, külön tételesen felsorolt, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba tartozó helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület, más helyiségek bérbeadásáról a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban együttesen: Bérbeadói jogok gyakorlója) dönt.

---

[66] Megalkotta az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[67] Hatályon kívül helyezte az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[68] Hatályon kívül helyezte a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 14. § c) pontja, hatályos 2021. március 9-től.

[69] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

[70] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (9) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

**64. §** (1) Bérbe adni - a rendeletben meghatározott kivételekkel - üres, az Önkormányzat birtokában álló olyan helyiséget lehet, amelyre a szerződés megkötésekor másnak bérleti joga nem áll fenn.

(2) A nem üres helyiség olyan személynek adható bérbe, aki a helyiséget jogszerűen és ténylegesen használja.

(3) A Bérbeadói jogok gyakorlója határozza meg a helyiségben végezhető tevékenységet, amely kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és közösségi cél lehet, valamint a bérlő kérelmére engedélyezi a tevékenység bérleti jogviszony alatti megváltoztatását.

**65. §** (1) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött és a tervezett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 3 hónap van hátra.

**66. §**[71] (1) A helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés:

a) aki a bérleti jogot versenyeztetés során nyerte el;
b) aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette,
c) aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nincs,
d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott
e) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy cserehelyiségre jogosult;
f) aki a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott,
g) aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

(2) A polgármester dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb 48 óra időtartamra szóló bérbeadásáról.

(3) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek:
a) az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.

## XX. Fejezet

[71] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

## Bérbeadás pályázat útján

### 25. A helyiség bérbeadásának módjai

**67. §** (1) A helyiség bérbeadása elsősorban nyilvános versenyeztetés útján, továbbá e rendeletben meghatározott esetekben pályázaton kívül történhet.

(2) Versenyeztetés a kiíró döntése alapján pályázat vagy hirdetményi eljárás, árverés lehet.

(3) A helyiség bérbeadására irányuló versenyeztetési kiírásra a 14.§ (2)-(3) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell.

(4) A versenyeztetés során pályázati feltételként a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének - megtérítési igény nélküli - vállalása is kiköthető.

**68.§** (1) A Képviselő-testület pályázat kiírása nélkül is dönthet a helyiség egyházaknak, valamint az Önkormányzat közigazgatási területén közcélú tevékenységet folytatni kívánó társadalmi szervezeteknek történő bérbeadásáról.

(2)[72] A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott – kilencven napot meg nem haladó – időre történő bérbeadásáról.

**68/A. §**[73] (1)[74] Az Önkormányzat a legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiségeinek a listáját, valamint az elvárt legalacsonyabb bérleti díjat a honlapján folyamatosan elérhetővé teszi. A legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adható a helyiség bérbevételére irányuló kérelem alapján. Az önkormányzat kérelemre, előre egyeztetett időpontban biztosítja a helyiség megtekintésének a lehetőségét.

(2) A helyiség bérbevételére irányuló kérelemnek tartalmaznia kell a bérlet időtartamára, a helyiségbérleti díjra, valamint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységre vonatkozó ajánlatot.

(3) A bérbevételi kérelem beérkezését követően az Önkormányzat a hirdetőtábláján, valamint a honlapján felhívást tesz közzé azzal, hogy a helyiséget bérbe venni kívánó más személy a felhívás közzétételét követő 20 napon belül, zárt borítékban tegye meg a helyiség bérletére vonatkozó ajánlatát.

(4) A helyiséget a legmagasabb bérleti díjat ajánló kérelmező részére lehet bérbe adni. Amennyiben a nyertes kérelmező a bérleti szerződést nem köti meg, a bérleti szerződés a soron következő, legmagasabb ajánlatot tevő kérelmezővel köthető meg.

---

[72] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (12) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

[73] Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

[74] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 15. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

(5)[75] Az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását megtagadhatja, ha a nyertes kérelmező által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az adott helyiségben nem végezhető vagy a környék lakói számára aránytalan terhekkel járna.

**68/B. §**[76] Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat, vagy árverés csak üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert.

## 26. Helyiség bérbeadása pályázati eljárás útján

**69. §** (1) A helyiség pályázati eljárás útján történő bérbeadásáról, a pályázat kiírásáról, a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát, utalást az épület műemléki védettségére;
b)[77] a kiíró, a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét;
f) a pályázat bontásának helyét, idejét;
g) a pályázati biztosíték összegét;
h) az adható legalacsonyabb ajánlatot;
i) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
j) a bérleti díj megállapításának módját.
k) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját;
l) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
m) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
n) meg kell határozni a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket;
o) amennyiben szükséges a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalására irányuló felhívást.

**70. §** (1) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást;
b) a felhívásban megjelölt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolását;
c) magánszemély esetén a vállalkozói igazolványnak, jogi személy és nem jogi személyiségű gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégbírósági nyilvántartásba vételt tanúsító okirat (végzés, cégtanúsítvány, cégkivonat) hitelesített másolatát;
d) az ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetését;

---

[75] Módosította a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.
[76] Megalkotta a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.
[77] Módosította az 37/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2023. november 22-től.

e) igazolást arról, hogy ajánlattevőnek adó-, társadalombiztosítási járulék tartozása nincs;
f) biztosítékadásról szóló igazolás (átutalás, csekk).

(2) Az ajánlatok felbontása után meg kell állapítani, hogy:
a) az ajánlatot a benyújtására meghatározott határidőig nyújtották-e be;
b) biztosíték befizetése megtörtént-e;
c) az ajánlattétel megfelel-e a pályázati felhívásban foglaltaknak.

## 27. Helyiség bérbeadása hirdetményi eljárás, árverés útján

**71. §** (1) A helyiség hirdetményi kiírás, árverés útján történő bérbeadásáról, a hirdetményi kiírásról a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

(2)[78] A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a helyiség(ek) címét, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését;
b) a helyiség(ek) felszereltségét, műszaki állapotát;
c) a kiíró, bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
d) a helyiség(ek) megtekintésére biztosított időpontot;
e) a biztosíték összegét;
f) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
g) a licitálás/árverés helyét és idejét;
h) az induló bérleti díjat
i) a licit lépcsőt;
j) utalást az épület műemléki védettségére;
k) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
l) amennyiben szükséges a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalására irányuló felhívást.

**72. §** Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

**73. §** (1) Árverés esetében a pályázónak a bérleti díjra előzetesen nem kell ajánlatot tennie. Az ajánlattevők a felhívásban meghatározott induló bérleti díjra licitálnak. Az induló licitár alatti bérleti díjra történő ajánlattétel - negatív licit - az eljárásban kizárt.

(2) Az árverést befejezettnek kell nyilvánítani, ha a legmagasabb licitre újabb ajánlat nem érkezik, és az árverés eredményét ki kell hirdetni.

(3) Az árverés nyertese által befizetett árverési biztosítékot a kiíró beszámítja a helyiség bérleti díjába.

## 28. Versenyeztetési eljárás közös szabályai

**74.§** A pályázat, illetve az árverés lezárását követő 15 napon belül a nyertest fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

---

[78] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

**75. §** (1) Amennyiben a versenyeztetés nyertese a 74.§-ban megjelölt felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a szerződéskötéstől visszalép, vagy a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, úgy a második legjobb ajánlattevőt kell a szerződés megkötésére felhívni. A határidő önhibán kívüli elmulasztása esetén a nyertes legkésőbb a 74.§-ban megjelölt határidő lejártát követő 15 napon belül igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelem elfogadása esetén a szerződés megkötésére újabb határidőt kell kitűzni.

(2) Ha a második legjobb ajánlattevő sem köt szerződést, akkor a bérbeadásra jogosult szerv dönt az új versenyeztetés kiírásáról vagy a helyiség más módon történő bérbeadásáról.

(3) A bérleti szerződés megkötését követő tizenöt napon belül a többi résztvevő által befizetett biztosítékot vissza kell fizetni.

## XXI. Fejezet

## A helyiségbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok

### 29. A helyiségbérleti jogviszony időtartama

**76. §** (1) A helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre.

(2)[79] A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – e rendelet 66. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, valamint a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(3)[80] A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja.

(4) [81] A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

(5) [82] A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő

---

[79] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.
[80] Módosította a 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2022. június 3-tól.
[81] Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.
[82] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (13) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

kérelmére a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy

b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

(6) [83] A jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.

### 30. Megállapodás a helyiség bérleti díjában

**77. §** (1) Pályázat alapján történő helyiség bérbeadás esetében a nyertes pályázóval a pályázatban megajánlott összegű bérleti díj fizetésének kötelezettségével kell helyiségbérleti szerződést kötni.

(2) Ha a helyiségbérleti szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, akkor a helyiség bérleti díját a szerződés megkötésekor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével kell meghatározni.

(3) [84] Ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.

(4) [85] A helyiségbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

### 31. Bérbeadás bérlőtársak részére

**78.§** (1) [86] A helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság döntésével akkor létesíthető, ha a bérlő és a bérlőtárs a

---

[83] Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2021. október 7-től.

[84] Módosította az 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2023. január 1-től.

[85] Megalkotta 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

[86] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (14) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

jogviszony létesítésében megállapodtak, továbbá vállalják a rendelet szerint megjelölt bérbeadói hozzájárulás feltételeinek teljesítését.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető:

a) amely méreténél fogva alkalmas a bérlőtársi jogviszony létesítésére, és

b) a leendő bérlőtársak a helyiségben a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánják folytatni, és

c) ha a leendő bérlőtársak vállalják a Képviselő-testület határozatában meghatározott összegű bérleti díj fizetését.

## XXIII. Fejezet

## A bérbeadó hozzájárulásával kapcsolatos szabályok

### 32. Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

**79. §** (1) A bérlő kérheti a helyiség egy részének meghatározott időre történő albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulást, amennyiben az albérlő és a bérlő vállalják a jelen rendeletben meghatározott feltételeket. Az albérlet időtartama nem haladja meg a bérleti szerződés időtartamát.

(2) A hozzájárulás további feltétele:

a) a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetésének vállalása;

b) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt az albérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül elhagyja és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt,

c) az albérlő tevékenysége a helyiség használatának eredeti céljával - a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában - nem lehet ellentétes,

d) a bérlő a bérbeadónak az írásba foglalt albérleti szerződés eredeti példányát bemutatja.

(3) A helyiség más jogcímen történő használatának átengedéséhez hozzájárulás nem adható.

### 33. Hozzájárulás az eredetitől eltérő célra történő használathoz

**80. §** (1)[87] A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben rögzítettől eltérő célra használja.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy bérlő vállalja az új célnak megfelelő bérleti díj megfizetését, továbbá, hogy a helyiség átalakítását a saját költségén megtérítési, bérbeszámítási igény nélkül elvégzi, és a bérleti jogviszony megszűnésekor – saját költségén - az eredeti állapotot helyreállítja.

### 34. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

**81. §** (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

---

[87] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (15) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
b) az új bérlő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
c) az új bérlő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
d) műemléki védettségű épületben az új bérlő tudomásul veszi és vállalja a 92 §-ban foglalt kikötéseket.

(2) A helyiség cseréjéhez hozzájárulás akkor adható, ha a cserében részt vevő felek vállalják a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetését.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházására vagy cseréjére vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a szerződés eredeti példányát a bérbeadónak be kell mutatni.

(4) Felmondási idő alatt a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

(5)[88] A helyiség bérleti jogának átruházása, valamint cseréje iránti kérelemről a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt."

**82. §** Nem adható bérbeadói hozzájárulás annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása van.

## XXIV. Fejezet

## Másik helyiség bérbeadására és pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

**83. §** (1) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében kíván megállapodni, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:
a) a bérleti szerződés ezt tartalmazza és a bérlő azt igényli;
b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és ehhez a hozzájárulást a bérbeadásra jogosult szerv megadta.

(2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor olyan helyiséget ajánlhat fel, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

(3) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja legfeljebb 20%-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség bérleti díjától.

**84.§** (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, úgy részére a bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére tehet ajánlatot.

---

[88] Módosította az 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 70. § (16) bekezdése, hatályos 2022. november 24-től.

(2) A pénzbeli térítés összege határozott idejű bérleti szerződés esetén nem lehet több mint a bérleti szerződés lejártáig még hátralévő időben fizetendő összes bérleti díj 66%-a.

## NEGYEDIK RÉSZ
## A LAKÁSOKRA ÉS HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

### XXIV. Fejezet

### A szerződéssel kapcsolatos egyéb rendelkezések

### 35. A szerződés megkötése

**85. §** (1)[89] A lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni, csak a rendelet által bérbeadásra feljogosított döntése és hozzájárulása alapján lehet. A bérleti szerződés kizárólag írásban érvényes.

(2) [90] A lakásbérleti szerződés megkötésével, meghosszabbításával és módosításával kapcsolatos feladatokat az (1) bekezdésben foglalt keretek között az ingatlankezelő látja el.

(3) [91] A helyiségbérleti szerződés megkötésével és ezen szerződések meghosszabbításával és módosításával kapcsolatos feladatokat az (1) bekezdésben foglalt keretek között a bérbeadó látja el.

**86. §** A feleknek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.

**87.§** A bérleti és használati díjat az ingatlankezelő részére kell teljesíteni.

**88.§** (1) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles tűrni
a) a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában a bérbeadót terhelő, a lakásberendezések pótlásával és cseréjével kapcsolatos, valamint
b) az épület felújításával, illetőleg a vezetékrendszer meghibásodása miatt a bérbeadót terhelő, a lakáson belül szükséges munkák elvégzését.
c) a bérleménybe való bejutást a rendeltetésszerű használat, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének évenként legalább egyszeri ellenőrzése céljából, valamint
d) a lakásba való bejutást és ellenőrzést rendkívüli káresemény, ill. veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása érdekében.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott rendelkezés megszegése lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, a hozzá fűződő törvényi jogkövetkezményekkel együtt.

---

[89] Módosította a 16/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2017. szeptember 29-től.
[90] Módosította a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2017. május 27-től.
[91] Megalkotta a 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2017. május 27-től.

## 36. Külön szolgáltatások nyújtása

**89. §** (1) Bérleti szerződés keretében külön szolgáltatásként kötelező igénybe venni a háztartási szemét elszállításának biztosítását.

(2) Bérleti szerződés keretében megállapodás alapján nyújtott szolgáltatásnak minősül a felvonó használatának biztosítása, a központi fűtés és melegvíz-ellátás, a televízióadók vételét biztosító antennák használata, valamint a közös helyiségek takarítása.

(3) Az (1) - (2) bekezdésben szabályozott körben a külön szolgáltatásként fizetendő díjat kizárólagos Önkormányzati tulajdonú épületben a ingatlankezelő, nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épület esetén pedig a társasház közgyűlése állapítja meg a jogszabály keretei között, a költségek alakulásának ismeretében.

## 37. A bérleti szerződés különös szabályai műemléki védettségű ingatlan esetén

**90.§** Amennyiben a bérleti jogviszonnyal érintett lakás és helyiség műemléki védettségű épületben található, a bérleti szerződés megkötésekor az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

a) a bérlemény védettségéből fakadó különös használati, felújítási, átalakítási és egyéb kikötéseket;

b) a bérleményhez tartozó, valamint a közös használatú területeken található, egyedi műemléki védettségű épületrészek, beépített, illetve be nem épített tárgyak használatához kapcsolódó előírásokat;

c) a megszegésükhöz fűződő jogkövetkezményekkel együtt.

## 38. A lakás- és helyiség használati díj

**91. §**[92] Az, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a szerződésben megállapított bérleti díj kétszeresére emelkedik.

**91/A. §**[93] A helyiség jogcím nélküli használója a jogcím nélküli használat kezdetétől helyiséghasználati díjat köteles fizetni, melynek összege a szerződés bármely okból történő megszűnését követő

a) első két hónapban a bérleti díj összegének,

b) a harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj négyszeresének,

c) az ötödik hónaptól kezdődően a bérleti díj hatszorosának

megfelelő összeg.

**91/B. §**[94] Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony hosszabbítása iránti kérelmét a megfelelő határidőben benyújtotta, de a kérelem elbírálására csak a szerződése

[92] Módosította a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

[93] Megalkotta a 6/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2021. március 9-től.

lejártát követően kerül sor, a lakás- és helyiséghasználati díj az új bérleti szerződés megkötéséig a lakbérrel, illetve a helyiségbérleti díjjal megegyező összeg.

## XXV. Fejezet

## A bérleti szerződés rendkívüli okból történő felmondása

**92. §** (1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

a) a bérlőnek 3 havi fizetendő lakbérének, használati díjának vagy helyiségbérleti díjának megfelelő összegű tartozása van, kivéve, ha e rendelet alapján részletfizetésre engedélyt kapott.

b) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek, illetve a helyiséget jogszerűen használó személyek a bérbeadóval vagy a lakókörnyezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, vagy

c) a bérlő, illetve a vele együtt lakó személyek a lakást, illetve a helyiséget jogszerűen használó személyek a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiségeket, az épülethez, a lakáshoz tartozó területeket, továbbá az épület központi berendezéseit nem rendeltetésszerűen használják,

d) a bérlő a bérleti szerződésben meghatározott, valamint őt terhelő karbantartási, felújítási kötelezettségét elmulasztotta.

(2) Amennyiben a bérlő 2 havi lakbérét elmulasztott megfizetni, köteles a bérbeadó erre figyelmeztetni és az (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményekre felhívni.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra kiterjed, s a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölni kell.

## XXVI. Fejezet

## Óvadék

**93. §** (1) Piaci bérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2)[95] Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér (helyiségbérleti díj) háromszorosának megfelelő összeg.

(3)[96] A bérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbér (helyiségbérleti díj) hátralék, külön szolgáltatási díjhátralék vagy közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás (helyiség) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. A bérbeadó felhívására a bérlő köteles az óvadék összegének kiegészítésére a lakbér (helyiségbérleti díj) emelkedését, illetve az óvadék összegének a bérleti szerződés fennállása alatti felhasználását követő 15 napon belül.

---

[94] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 22. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

[95] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

[96] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

(4)[97] A (3) bekezdésben meghatározott díjhátralék és/vagy költségek hiányában a bérbeadó a lakás (helyiség) visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni."

## XXVII. Fejezet

## Lakás és helyiség átminősítése

**94. §** Lakásnak helyiséggé, helyiségnek lakássá történő átminősítéséről, lakásnak lakással, helyiségnek helyiséggel, illetve ezek egymással történő egyesítéséről a Képviselő-testület határoz.

## XXVIII. Fejezet

## Adatvédelmi szabályok

**95. §** A Hivatal, illetve az ingatlankezelő – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

**96. §** (1) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Hivatal saját nyilvántartásában szerepel.
(2) Figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire a nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáshoz szükséges – szociális jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

# ÖTÖDIK RÉSZ
# ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**97. §** (1) Ez a rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 21/2012. (X.26.) önkormányzati rendelet.

(3) E rendeletnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Mód R.) 4. § (2) bekezdésével megállapított 9/A. § (7) bekezdését, a 10. § által megállapított 47. § (1) bekezdésében az árindexre vonatkozó rendelkezéseit és a 18. § által megállapított 77. § (4) bekezdését a Mód R. hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

[97] Módosította 21/2021. (X. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2021. október 7-től.

Az egységes szerkezetű rendeletbe foglalás a módosításoknak megfelelően történt:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Budapest, 2023. november 23.

*1. melléklet*
*A 2 /2017. (II.23.) önkormányzati rendelethez*

***A kiemelt lakóövezetek utcajegyzéke***

1.) Budai Vár területén
Anna utca
Babtis sétány
Balta köz
Bécsi kapu tér
Dárda utca
Dísz tér
Fortuna utca
Hajadon utca
Boldog XI. Ince pápa utca
Kard utca
Lant utca
Móra Ferenc utca
Nőegylet utca
Országház utca
Nándor utca
Szentháromság tér
Szentháromság utca
Táncsics Mihály utca
Tárnok utca
Tóth Árpád sétány
Úri utca

2.) Naphegyhez tartozó utcák
Ág utca
Czakó utca
Derék utca
Dezső utca
Fém utca
Fenyő utca
Galeotti utca
Lisznyai utca páratlan számú oldala
Naphegy tér
Naphegy utca 31-től végig
Nyárs utca
Orvos utca
Párduc utca
Piroska utca
Róka utca
Tigris utca
Tibor utca

3.) Gellérthegy területén
Alsóhegy utca
Antal utca
Avar utca
Bérc utca
Berényi utca
Gyula utca
Harkály utca
Kocsány utca
Mihály utca
Orom utca
Sánc utca
Számadó utca
Szirom utca
Szirtes utca
Tündérlaki mélyút

4.) Duna part
Lánchíd utca
Várkert rakpart
Bem rakpart, valamint a rakpartokat érintő terek, illetőleg az oda torkolló utcák saroképületeinek Dunára néző lakásai

*2. melléklet*
A *2 /2017. (II.23.)* önkormányzati rendelethez

## *IGÉNYLŐLAP A LAKBÉRTÁMOGATÁSHOZ*

**Az igénylő adatai**
Neve: (leánykori név is):
.....
Anyja neve:
.....
Születési helye és ideje:
.....
Állandó bejelentett lakcíme:
.....
Tartózkodási helye:
.....
TAJ szám:
.....
Cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személy esetén:
A törvényes képviselő neve:
.....
Lakcíme:
.....

**Az igénylővel közös háztartásban élők adatai**
A közös háztartásban élő hozzátartozó személyek száma: .....fő

| | NÉV | ANYJA NEVE | SZÜLETÉSI HELY ÉS IDŐ |
|---|---|---|---|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.
Tudomásul veszem, hogy a közölt adatok valódiságát az önkormányzat a fővárosi, a megyei APEH útján ellenőrizheti.

Budapest,.....

.....
az ellátást igénylő
vagy törvényes képviselőjének aláírása

---

A támogatás megállapításához szükséges igazolások:
- az igénylő és családtagjai jövedelemigazolása,

- lakbéremelésre vonatkozó közlés
- vagyonnyilatkozat

## B) Jövedelmi adatok

| A jövedelmek típusai | Kérelmező jövedelme | Háztartásban élő személyek jövedelme | | | | | | | Összesen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a) | b) | c) | d) | e) | f) | g) | |
| 1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz | | | | | | | | | |
| 2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem | | | | | | | | | |
| 3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem | | | | | | | | | |
| 4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások | | | | | | | | | |
| 5. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj) | | | | | | | | | |
| 6. Önkormányzat és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli járadék, rendszeres szociális és nevelési segély, jövedelempótló támogatás, stb.) | | | | | | | | | |
| 7. Föld bérbeadásából származó jövedelem | | | | | | | | | |
| 8. Egyéb (pl. ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések, stb.) | | | | | | | | | |
| 9. Összes bruttó jövedelem | | | | | | | | | |
| 10. Személyi jövedelemadó vagy előleg összege | | | | | | | | | |
| 11. Egészségbiztosítási és nyugdíjjárulék összege | | | | | | | | | |
| 12. Munkavállalói járulék összege | | | | | | | | | |
| 13. A család havi nettó jövedelme összesen [9-(10+11+12)] | | | | | | | | | |

Egy főre jutó havi nettó jövedelem: ..... Ft/hó

# KITÖLTÉSI UTASÍTÁS

1. Bejelentett lakóhely címeként a személyi igazolványban szereplő lakóhely címét kell feltüntetni.

2. Az egy háztartásban élő személyek jövedelmét személyenként kell feltüntetni.

3. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek kivételével a kérelem benyújtását megelőző három hónap átlagjövedelmét kell szerepeltetni.

4. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek esetén a kérelem benyújtását megelőző évre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallás azonos megnevezésű rovatában szereplő összeg 12-vel osztott részét kell beírni.

6. A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást vagy annak fénymásolatát (nyugdíjszelvény, munkáltatói igazolás, szerződés, stb.) a jövedelemnyilatkozathoz csatolni kell.

6. Az egy főre jutó havi nettó jövedelem a havi összjövedelem osztva a háztartásban élő személyek számával.

7. A jövedelemnyilatkozatot a kérelmező mellett az érintett személyeknek is alá kell írniuk. A nem cselekvőképes személy helyett a törvényes képviselője jogosult az aláírásra.