

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó  
egyeb szabályokról szóló  
23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján és a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 6. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a Bérlő a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, és amelyeket – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesít, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszűntetésekor pénzbeli térítésben részesült.”

**2. §**

A R. 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal részére. Vagyonkezelő tájékoztatja továbbá a Polgármesteri Hivatalt, amennyiben a bérlemény kapcsán a bérleti jogviszony megszűnt, de a bérleményben jogcím nélküli lakáshasználók tartózkodnak.”

**3. §**

(1) A R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult,

a) akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában – a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, és

b) az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, továbbá

c) a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.”

(2) A R. 11. §-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a bérlő, aki a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, amelyeket maradéktalanul teljesít.”

#### **4. §**

A R. 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 6 hónapra köthető.”

#### **5. §**

A R. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az albérleti támogatás időtartama legfeljebb 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy alkalommal legfeljebb további 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.”

#### **6. §**

(1) A R. 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) cselekvőképes, és”

(2) A R. 27. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt igazoltan legalább két évvel megtörtént.”

#### **7. §**

A R. 30. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A bérlő köteles évente egyszer igazolni, hogy a lakás előtakarékosági szerződésben foglaltaknak folyamatosan eleget tesz. Ezen kötelezettség elmulasztása a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.”

#### **8. §**

A R. 34. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A Bérlő a bérleményben életvitelszerűen tartózkodik, ha a bérlet tárgyát képező ingatlanban tartózkodik, továbbá mindennapi életvitelhez szükséges személyes tárgyai, berendezései a bérleményben találhatóak és a Bérlővel történő kapcsolatfelvétel a bérlemény címén biztosított.”

#### **9. §**

A R. 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a lakást csak a Vagyonkezelő előzetes hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.”

#### **10. §**

(1) A R. 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Vagyonkezelő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.”

(2) A R. 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzat köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek felújításáról, cseréjéről, a lakásban lévő

fogyasztásmérő helyének kialakításáról, és a biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.”

(3) A R. 36. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés szerinti felújítások megkezdésekor és annak végeztével (munkaterület átadás-átvételekor és a műszaki átadás-átvétel időpontjában) Vagyonkezelő és az Önkormányzat jegyzőkönyvben rögzíti a munkálatok megkezdését illetve lezárását, a közüzemi óraállásokat és egyéb, a lakás kezelésének szempontjából a lakás állagával kapcsolatos lényeges megállapításokat.”

## 11. §

A R. 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használatáról, annak tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a földében lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ezen kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.”

## 12. §

A R. 43. §-a a következő (6) – (8) bekezdésekkel egészül ki:

(6) Amennyiben a lakbér változása miatt bekövetkezett bérleti díj emelkedés mértéke a 25 % -ot meghaladja, úgy a 25 % feletti részt a lakbéremelést követő tárgyév első napjától kell érvényesíteni.

(7) Az (1) –(4) bekezdés szerint megállapított lakbéreket 2013. március 1.-től kell alkalmazni, addig a lakbér 2012. október 1. napjától az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

a) A bérleti díj mértéke a 3. § -ban meghatározott bérbeadási jogcímek esetén

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m <sup>2</sup> )	II. (Ft/m <sup>2</sup> )	III. (Ft/m <sup>2</sup> )
összkomfortos	400,-	200,-	190,-
komfortos	280,-	140,-	133,-
félkomfortos	196,-	98,-	93,-
Komfort nélküli	137,-	69,-	65,-

b) Az a) pontban felsorolt lakástípusok meghatározása:

I. Puskás T. út 55. szám alatt található bérlakástömbben található lakásingatlanok

II. övezetbe tartozik: Az iparosított technológiával épült lakóépületekben található lakások

III. övezetbe tartozik: Egyéb lakások

(8) A fizetendő lakbér mértékének meghatározásakor az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakás-alapterületet, ennek hiányában a lakás egyedi felmérése alapján rögzített alapterületet kell figyelembe venni.”

### 13. §

(1) A R. 44. § (1) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő kérelmére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a Polgármester lakbérkedvezményt állapít meg az alábbiak szerint:

Jövedelmi értékhatár:	Lakbérkedvezmény mértéke:	
	Családos	Egyedülálló
ÖNYM 50%-ÖNYM 100%	20%	25%
ÖNYM 100%-ÖNYM 150%	10%	15%

de nem lehet kevesebb, mint 2000.-Ft/hó, azzal, hogy a lakbérkedvezmény igénybevételével együttvéve a fizetendő lakbér összege nem lehet kevesebb, mint a 2012. január 1. napján fizetendő lakbér.

(2) A R. 44. §-a a következő (3)-(6) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) A kedvezmény iránti kérelmeket jelen rendelet 3. sz. függelékét képező nyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(4) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és családtagjai jelen rendelet 10. §-a szerinti, a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó jövedelemigazolásait, és a Vagyonkezelő által megállapított lakbér összegéről szóló igazolást.

(5) A lakbérkedvezményt a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától 12 hónapra kell megállapítani. A döntésről a kérelmező és a Vagyonkezelő határozatban értesül.

(6) Nem állapítható meg lakbérkedvezmény azon kérelmező részére, aki a lakásban jogcím nélkül tartózkodik, vagy lakbérhátraléka van, és adósságkezelési szolgáltatásban nem részesül.”

### 14. §

(1) A R. 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a víz és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása
- b) a felvonó használatának biztosítása
- c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz ellátás
- d) a települési szilárd hulladék elszállítása
- e) társasházakban kivetett közös költség hatálya alá tartozó szolgáltatások
- f) a bérlemény biztosítása.”

(2) A R. 47. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatás díjának mértékét Vagyonkezelő a bérleti szerződésben állapítja meg. A külön szolgáltatási díjak változása a bérleti szerződés – a külön szolgáltatási díj összegére vonatkozó – módosítását eredményezi.”

### 15. §

(1) A R. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére raktárban ill. erre alkalmas helyen tárolja és 90 napig gondoskodik azok őrzéséről.”

## 16. §

(1) A R. 52. § (1) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,”

(2) A R. 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld.”

(3) A R. 52. § (2) bekezdése a következő (2a) -(2c) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdés szerinti részletfizetési lehetőséget biztosító felszólítás eredménytelen eltelté esetén a Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(2b) A (2) bekezdés alapján megkötött részletfizetési megállapodásban rögzítettek elmulasztása esetén Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék összegű megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(2c) A (2a)-(2b) bekezdések szerinti felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(4) A R. 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a kötelezettség teljesítésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 15 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(5) A R. 52. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő a tudomására jutásától számított 8 napon belül felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére vonatkozóan.

A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(6) A R. 52. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondása a Bérbeadó részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet.”

## 17. §

A R. 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni.”

## **18. §**

(1) A R. 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, az Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződészerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.”

(2) A R. 64. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiségbérlet átruházására akkor adható hozzájárulás,

a) ha a bérlő többségi tulajdonnal vagy azonos tulajdonosi összetétellel a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít; vagy

b) a társaság vagy szövetkezet átalakul,

c) vagy a társaság illetőleg a szövetkezet a bérlő jogutódjaként jön létre,

d) az a)-c) pontban felsorolt változások következtében létrejött társaság vagy szövetkezet a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytatja (a bérbeadás célja továbbra is megvalósul).”

(3) A R. 64. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az 57. § (2) bekezdésben rögzített kizáró okokat a helyiségbérlet átruházása esetén is alkalmazni kell.”

## **19. §**

A R. 65. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti.”

## **20. §**

A R. 2. számú melléklet helyébe e rendelet 1. sz. melléklete lép.

## **21. §**

Hatályát veszti a R. 5. §-a.

## **22. §**

E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Budaörs, 2012. november 28.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Dr. Bocsi István**  
Jegyző

A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 2012. december 01-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőabláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
Irodavezető



**Az önkormányzati bérlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői**

	Csökkentő és növelő tényezők	Mértéke %
a)	A lakás műszaki állapotától függően (pl.: fal,-padló szerkezet vizesedése talajvíztől, hőszigetelési hibából eredő, penészesedés stb.)	Legfeljebb -20%
b)	a lakáson biztonsági dúcolás van;	-5%
c)	a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m <sup>2</sup> nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%
d)	új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%
e)	Garázs, vagy 15 m <sup>2</sup> -t meghaladó melléképület	+10%

**Megjegyzés:**

- 1./ A csökkentő és növelő tényezők mértékét a Vagyonkezelő határozza meg.
- 2./ A csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összesen legfeljebb 30% lehet.
- 3./ A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.