

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**A XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek
bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 19/2011. (IV. 22.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

A Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotási hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján az alábbiakat rendeli el.

1. § (1) A XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 19/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nem terjed ki e rendelet hatálya az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti forgalomképtelen törzsvagyongra, a korlátozottan forgalomképes vagyongra – így különösen az Önkormányzat intézményeinek használatában lévő vagyongra, a sportpályákra és sportcélú létesítményekre, az egészségügyi ellátást szolgáló vagyongra, valamint a kulturális és művelődési feladatok ellátását szolgáló vagyongra – továbbá nem terjed ki a 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatti Lehel Csarnok létesítményben található helyiségre, valamint a Klapka Szolgáltatóház nem lakás célú helyiségeinek bérbeadására.”

2. § (1) A Rendelet 5. § (1) bekezdésének 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. A pályázatban meghirdetett lakásra érvényesen olyan személy pályázhat, aki legalább 5 éve, önkormányzati tulajdonú bérlakás leadása esetén legalább 3 éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él. E jogszabályi feltétel alól mentesül az a pályázó, aki az Önkormányzat XIII. kerületen kívül található lakásának felajánlásával pályázik, amennyiben legalább 3 éve létesített állandó lakóhelyet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásban vagy e lakcímlétesítés és a XIII. kerületi lakhatás együttesen eléri a 3 évet, és az életvitelszerű lakhatás feltételei minden esetben igazoltak.”

(2) A Rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

3. § (1) A Rendelet 8. § (7) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A pályázat szerződéskötésre jogosult I-III. helyezettje a Megbízott felhívására – a felhívás kézhezvételétől számított – 15 napon köteles a kért igazolásokat és mellékleteket benyújtani.”

(2) A Rendelet 8. § (9) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Átruházott hatáskörben az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatban kijelölt bizottsága jogosult dönteni a pályázat érvényességéről. A tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja, jogosult a pályázót a pályázati eljárásból két évre kizárni, ha

- a) az I-III. helyre rangsorolt pályázó által közölt tény vagy adat valódiságát az utóbb benyújtott igazolások nem bizonyítják,
- b) az I-III. helyre rangsorolt pályázó a kért igazolásokat vagy a szerződéskötés feltételeként előírt mellékleteket nem vagy nem határidőben csatolja be, vagy
- c) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződést határidőben nem köti meg.”

(3) A Rendelet 8. §-a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) Amennyiben a tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilvánítja, és van mögé rangsorolt érvényes pályázó, úgy a második, ezt követően a harmadik helyezett számára nyílik lehetőség a szerződéskötésre.”

(4) A Rendelet 8. §-a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlő nem tesz eleget a pályázatban vállalt felújítási kötelezettségének, vagy a szerződését felmondja, átruházott hatáskörben az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatban kijelölt bizottsága jogosult dönteni a pályázati eljárásból két évre történő kizárásáról.”

4. § A Rendelet 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. § (1) A lakásokat – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – komfortfokozattól függetlenül, a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni:

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

(2) A lakás ismételt bérbeadása, a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása, vagy helyreállítása esetén az (1) bekezdés rendelkezést nem kell alkalmazni.”

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

„(5) Az (1)-(3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a lakásból bármely okból történő kihelyezés, lakbér felülvizsgálatot követő lakbéremelés esetén.”

6. § (1) A Rendelet 29. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A (4) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszony megszűnésével érintett lakás tulajdonjog értéke különbségének legfeljebb 50%-a fizethető, amennyiben a Bérbeadó részére visszaadott lakás bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szól.”

(2) A Rendelet 29. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a határozatlan idejű bérleti joggal rendelkező bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értékbecsléssel megállapított forgalmi értékének legfeljebb 50%-a fizethető ki.”

7. § A Rendelet II. Fejezete az alábbi új, 18/B alcímmel egészül ki:

„18/B A Bérbeadó tulajdonában álló, passzív technológiával épített, és passzív energia felhasználásával üzemeltetett épületekben található lakások (a továbbiakban: passzív lakás) bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

29/C. § (1) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeket azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy passzív lakásra csak a Bérbeadó tulajdonában lévő lakás bérleti jogának leadásával lehet pályázni. A pályázati érvényességi feltétele a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogáról a pályázat elnyerése esetén, a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzat javára, feltétlenül és visszavonhatatlanul, térítési igény nélkül lemond.

(2) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeken felül a passzív lakásra kiírt pályázat további érvényességi feltétele a pályázó – büntetőjogi felelőssége tudatában tett – nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy van-e gépkocsi a saját vagy vele együtt költöző személy használatában tulajdonosként vagy üzembentartóként.

(3) Passzív lakás bérbevételére szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző közeli hozzátartozó(i)nak a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban, az egy főre jutó jövedelme – iratokkal igazoltan – eléri az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének egyedül költöző esetében az 5-szörösét, két vagy több együtt költöző esetében a 3-szörösét.

(4) Passzív lakás bérbevételére szóló szerződés megkötésekor a bérlőnek – a szerződésszegés jogkövetkezményeivel – vállalnia kell a passzív ingatlan házirendjében, valamint a lakás- és helyiséghasználati útmutatóban előírt egyedi kötelezettségek teljesítését, továbbá lakásonként legalább egy gépkocsibeállóra szóló szerződés egyidejű megkötését, amennyiben van a saját vagy vele együtt költöző személy használatában gépkocsi tulajdonosként vagy üzembentartóként.

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

(6) A passzív lakásra szerződést kötött bérlő köteles a korábbi önkormányzati bérlakást legkésőbb a passzív lakás birtokba vételétől számított 30 napon belül, egyeztetett időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, és a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó tartozásmentesség hitelt érdemlő igazolásával birtokba adni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a leadásra felajánlott lakásbérleti szerződés felmondására jogosult.

(7) Passzív lakás és passzív ingatlanban álló gépkocsibeálló albérletbe nem adható.

(8) Amennyiben a jogviszony ideje alatt még be nem jelentetett gépkocsi kerül a passzív lakást bérlő vagy a vele együttlakó tulajdonába vagy üzembentartásába, a bérlő köteles gépkocsi beállóra szóló bérleti szerződést kötni, ha a lakáshoz kapcsolódóan még nem bérrel másik gépkocsi beállót. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének felszólításra sem tesz eleget, a Bérbeadó a lakásbérleti szerződés felmondására jogosult.

(9) Az (1)-(8) bekezdések rendelkezései nem alkalmazandóak a passzív ingatlanban lévő fecskesházi hasznosítású lakásokra, valamint a koordinátori feladatok ellátásához rendelkezésre bocsátott lakások bérbeadására.”

8. § A Rendelet II. Fejezete az alábbi új, 18/C alcímmel egészül ki:

„18/C A Klapka Szolgáltatóház lakásainak bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

29/D. § (1) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeket azzal az eltéréssel kell alkalmazni a Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásainak bérbeadására, hogy a pályázatban meghirdetett lakásra érvényesen olyan személy pályázhat, akinek és a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak együttesen a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban az egy főre jutó nettó jövedelme eléri a megpályázott lakás bruttó bérleti díjának egyedül költöző esetében a kétszeresét, két vagy több együttköltöző esetében a 1,5-szeresét.

(2) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásra 5 év határozott időre szóló szerződés köthető, abban az esetben is, ha a pályázat nyertese olyan lakást ajánl fel, amelyre határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

(3) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásokat – a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével – az alábbiak szerint lehet bérbe adni:

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

(4) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakás bérlője a bérleti szerződés megkötésének feltételeként 3 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot köteles megfizetni.

(5) A lakások bérletére és bérbeadására e rendelet 5. § (1) bekezdés 2. pontjában, a 14. § (1)- (8) bekezdésében, valamint a 16/A. §-ban meghatározott feltételeit a Klapka Szolgáltatóházban lévő lakások esetében nem kell alkalmazni.

(6) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásokra kiírt lakáspályázat e rendeletben nem szabályozott további, részletes szabályait a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság jogosult megállapítani.”

9. § A Rendelet 32. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3)A helyiséget határozott időre, 1-5 évre lehet bérbe adni.”

10. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 8. § (8) bekezdése, és a 8/A. § rendelkezése.

(3) Hatályát veszti Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2014. (II. 18.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló passzívház bérbeadásának feltételeiről.

Dr. Bujdosó Sándor
jegyző

Dr. Tóth József
polgármester

Általános indokolás

A Klapka Szolgáltatóházban létesülő lakások és helyiségek bérbevételére egyedi feltételrendszer kialakítása indokolt, ehhez módosítani kell az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbevételének általános szabályait meghatározó 19/2011. (IV.22.) önkormányzati rendelet tárgyi hatályát és a létesítményre vonatkozó egyedi rendelkezések megalkotása szükséges.

A rendeletalkotási igény alkalmat adott arra, hogy az elmúlt időszak gyakorlati tapasztalatait a háttér szabályozásba építsük, a szükséges rendeleti pontosításokat elvégezzük, továbbfejlesszük az önkormányzati tulajdonában álló lakások és helyiségek hasznosításának általános feltételrendszerét.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. áprilisában döntött először egy olyan 100 lakásos bérház megépítéséről, amelynek üzemeltetésére a passzív energiafelhasználás feltételeit írta elő. A környezettudatos beruházások megvalósítása, a költséghatékony üzemeltetés elősegítése jegyében a Képviselő-testület 2015. március 12-i ülésén ismét a megújuló energia felhasználás mellett tette le a voksát. A Budapest, XIII. kerület Kartács utca 14. szám alatti önkormányzati ingatlanra tervezett, 23 lakásos lakóépület tervezetése és jelenleg is zajló műszaki kivitelezését a passzív minősítés kritériumai szerint zajlik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 19/2011 (IV. 22.) önkormányzati rendelet értelmében a passzív ingatlanokban lévő lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait jelenleg külön rendelet szabályozza.

A jelenlegi módosítás a korábbi külön rendelet hatályon kívül helyezésével, a passzív lakás hasznosítására előírt, egyedi szabályokat az általános szabályrendszerbe építi, külön alcím alatt szabályozza.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A rendelet hatálya alól kivont ingatlanok körét bővítő rendelkezés. A Klapka Szolgáltatóházban újonnan létesülő lakások bérbeadásának szabályait – a pályázati feltételek előkészítésének időszakától – indokolt külön rendeletben szabályozni. Az Önkormányzat bérlakás építési programjában megvalósuló, passzív energia felhasználással működő lakóépület bérbeadásának egyedi szabályairól korábban is külön rendeleti jogszabály rendelkezett. Eerre vonatkozó módosítást a tárgyi hatály egységes, egy helyütt történő szabályozása indokolta.

2. §-hoz

A Képviselő-testület korábban a lakáspályázat feltételeinek kiegészítéséről döntött annak érdekében, hogy az Önkormányzat rendelkezésére álló általános, valamint a fecskéházi hasznosítású lakásállomány bérlői elsősorban a huzamosabb ideje életvitelszerűen a XIII. kerületben lakók közül kerüljenek ki. A módosítás után kiírt pályázat feldolgozásának tapasztalatai a feltétel létjogosultságát támasztották alá. Indokolt azonban a rendelkezés kiegészítése az Önkormányzat tulajdonában lévő, kerületen kívüli lakások figyelembe vételével.

3. §-hoz

A pályázatok elbírálási folyamatát pontosító rendelkezések.

4. §-hoz

A lakások bérbeadásnak a szobaszámra és a költöző személyek számára vonatkozó előírás alóli kivételt szabályozó rendelkezés. Az ismételt bérbeadás, a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása, valamint a megszűnt jogviszonyok helyreállítása esetén – a fennálló élethelyzetek és családi életközösségek védelme érdekében – az új bérbeadások során a szobaszámra és a költöző személyek számára irányadó feltételeket nem kell alkalmazni.

5. §-hoz

Az óvadék fizetési kötelezettséget előíró rendelkezés alóli kivételt jelentő rendelkezés. A jogalkotói szándék szerint a szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén óvadék nem köthető ki. Ezzel összhangban a szociális felülvizsgálat alapján történő lakbéremelés esetére a jogalkotó következetesen biztosítja a szerződéses biztosíték fizetés alóli mentességet.

6. §-hoz

Az Önkormányzat lakásgazdálkodási rendszerének működtetése keretében biztosítja mind a határozatlan, mint a határozott bérleti joggal rendelkező bérlők számára, hogy indokolt élethelyzetükből adódóan lakásbérleti jogukat a bérbeadó részére pénzbeli térítés ellenében felajánlják. A megváltás jogszabályi keretei között az Önkormányzat minden esetében a lakásgazdálkodási feladatainak ismeretében, erőforrásainak erejéig hoz döntést. A döntési lehetőségek bővítése érdekében a jelen módosítással a jogalkotó a lakás tulajdonjog értékének 50 %-ában maximált legfelső határ megtartásával eltörli a minimálisan fizethető összeg határát a határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetén, ezzel is elősegítve a nagyobb számú bérlői kérelmek teljesítésének, felajánlott lakások gazdaságos visszaváltásának lehetőségét.

7. §-hoz

A Klapka Szolgáltatóház lakásainak bérbeadására vonatkozó eltérő szabályokat meghatározó új alcím.

8.§-hoz

Az Önkormányzat tulajdonában álló, passzív technológiával épített, és passzív energia felhasználásával üzemeltetett épületekben található lakások bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezéseket tartalmazó új alcím.

9. §-hoz

A tulajdonosi rendelkezési jog kiterjesztése az eddigi öt éves bérleti időszakban megkötés helyett 1-5 éves időszakra történő bérbeadási lehetővé tételével.

10. §-hoz

A módosító rendelet hatályba lépésének napjáról, valamint a hatályon kívül helyezett és egységes rendelkezésként szabályozott passzusról szóló rendelkezés. továbbá a passzív

ingatlanban lévő lakások bérbeadására vonatkozóan korábban hatályban volt rendelet hatályon kívüli helyezéséről szóló rendelkezés.

A XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 19/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet

Módosítás előtt	Módosítás után
1.§ (2) Nem terjed ki e rendelet hatálya az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti forgalomképtelen törzsvagyona, a korlátozottan forgalomképes vagyona – így különösen az Önkormányzat intézményeinek használatában lévő vagyona, a sportpályákra és sportcélú létesítményekre, az egészségügyi ellátást szolgáló vagyona, valamint a kulturális és művelődési feladatok ellátását szolgáló vagyona – továbbá nem terjed ki a 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatti Lehel Csarnok létesítményben található helyiségre.	1.§ (2) Nem terjed ki e rendelet hatálya az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti forgalomképtelen törzsvagyona, a korlátozottan forgalomképes vagyona – így különösen az Önkormányzat intézményeinek használatában lévő vagyona, a sportpályákra és sportcélú létesítményekre, az egészségügyi ellátást szolgáló vagyona, valamint a kulturális és művelődési feladatok ellátását szolgáló vagyona – továbbá nem terjed ki a 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatti Lehel Csarnok létesítményben található helyiségre, valamint a Klapka Szolgáltatóház nem lakás célú helyiségeinek bérbeadására.
5. § (1) 8. A pályázatban meghirdetett lakásra érvényesen olyan személy pályázhat, aki legalább 5 éve, önkormányzati tulajdonú bérlet leadása esetén legalább 3 éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él. A pályázó életvitelszerű lakhatási körülményeit a Megbízott jogosult a pályázatban bejelentett állandó lakóhelyen ellenőrizni. (3) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a Megbízó a rendelkezésére álló adatok, valamint a Bérbeadótól kért adatszolgáltatás alapján ellenőrzi. Amennyiben a pályázó a pályázati kérelmében vagy annak mellékleteiben a valóságnak nem megfelelő ténnyt vagy adatot közöl, vagy a pályázatától az eredményhirdetés után visszalép, vagy a pályázati feltételeket hiánypótlási határidőben sem teljesíti, a pályázat kiírását követő 2 éven belül benyújtott újabb pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.	5. § (1) 8. A pályázatban meghirdetett lakásra érvényesen olyan személy pályázhat, aki legalább 5 éve, önkormányzati tulajdonú bérlet leadása esetén legalább 3 éve létesített állandó lakóhelyet a XIII. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen a XIII. kerületben él. E jogszabályi feltétel alól mentesül az a pályázó, aki az Önkormányzat XIII. kerületen kívül található lakásának felajánlásával pályázik, amennyiben legalább 3 éve létesített állandó lakóhelyet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásban vagy e lakcímlétesítés és a XIII. kerületi lakhatás együttesen eléri a 3 évet, és az életvitelszerű lakhatás feltételei minden esetben igazoltak. (3) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a Megbízó a rendelkezésére álló adatok, valamint a Bérbeadótól kért adatszolgáltatás alapján, a pályázó életvitelszerű lakhatási körülményeit a pályázatban bejelentett állandó lakóhelyen jogosult ellenőrizni.

8.§

(7) A lakásbérleti szerződést a pályázat első helyezettjével a Bérbeadó képviselőjében a Megbízó köti meg. Amennyiben a pályázat nyertese a Megbízott írásbeli értesítését követő 8 napon belül a kért igazolásokat és mellékleteket nem csatolja be, vagy a szerződést a jelen rendelet szerinti határidőben nem köti meg, úgy a második, ezt követően a harmadik helyezett számára nyílik lehetőség az igazolások és mellékletek becsatolására és a szerződéskötésre.

(8) A pályázó által felajánlott lakásban a Megbízott képviselője helyszíni szemlét tarthat

(9) Amennyiben az I-III. helyre rangsorolt pályázó által közölt tény vagy adat valódiságát az utóbb benyújtott igazolások nem bizonyítják, vagy a nyertes pályázó a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, ha a bérleti szerződés megkötését követően a bérlő nem tesz eleget a pályázatban vállalt felújítási kötelezettségének vagy a szerződését felmondja, a pályázat érvénytelenségének megállapításáról és a pályázati eljárásból két évre történő kizárásáról az SZMSZ alapján átruházott hatáskörében a tulajdonosi jogot gyakorló bizottság dönt.

8.§

(7) A pályázat szerződéskötésre jogosult I-III. helyezettje a Megbízott felhívására – a felhívás kézhezvételétől számított – 15 napon köteles a kért igazolásokat és mellékleteket benyújtani.

(9) Átruházott hatáskörben az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatban kijelölt bizottsága jogosult dönteni a pályázat érvényességéről. A tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja, jogosult a pályázót a pályázati eljárásból két évre kizárni, ha

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

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

c) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződést határidőben nem köti meg.

(9) Amennyiben a tulajdonosi jog gyakorlója a pályázatot érvénytelennek nyilvánítja, és van mögé rangsorolt érvényes pályázó, úgy a második, ezt követően a harmadik helyezett számára nyílik lehetőség a szerződéskötésre

(10) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlő nem tesz eleget a pályázatban vállalt felújítási kötelezettségének, vagy a szerződését felmondja, átruházott hatáskörben az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatban kijelölt bizottsága jogosult dönteni a pályázati eljárásból két évre történő kizárásáról.

8/A. § A Passzívházban lévő lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól a Bérbeadó külön rendelkezik.	8/A.§																																								
13. § Lakásokat – komfortfokozattól függetlenül – a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni: <table border="0"> <tr> <td>1 szobás lakás</td><td>1-4 személy</td></tr> <tr> <td>1 + félszobás lakás</td><td>2-5 személy</td></tr> <tr> <td>2 szobás lakás</td><td>2-6 személy</td></tr> <tr> <td>1 + két félszobás lakás</td><td>3-7 személy</td></tr> <tr> <td>2 + félszobás lakás</td><td>4-8 személy</td></tr> <tr> <td>3 szobás lakás</td><td>4-8 személy</td></tr> <tr> <td>1 + három félszobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>2 + két félszobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>4 szobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>4 szobásnál nagyobb lakás</td><td>fél vagy egy szobánként + 1 fő.</td></tr> </table>	1 szobás lakás	1-4 személy	1 + félszobás lakás	2-5 személy	2 szobás lakás	2-6 személy	1 + két félszobás lakás	3-7 személy	2 + félszobás lakás	4-8 személy	3 szobás lakás	4-8 személy	1 + három félszobás lakás	5-9 személy	2 + két félszobás lakás	5-9 személy	4 szobás lakás	5-9 személy	4 szobásnál nagyobb lakás	fél vagy egy szobánként + 1 fő.	13. § (1) A lakásokat – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – komfortfokozattól függetlenül, a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni: <table border="0"> <tr> <td>1 szobás lakás</td><td>1-4 személy</td></tr> <tr> <td>1 + félszobás lakás</td><td>2-5 személy</td></tr> <tr> <td>2 szobás lakás</td><td>2-6 személy</td></tr> <tr> <td>1 + két félszobás lakás</td><td>3-7 személy</td></tr> <tr> <td>2 + félszobás lakás</td><td>4-8 személy</td></tr> <tr> <td>3 szobás lakás</td><td>4-8 személy</td></tr> <tr> <td>1 + három félszobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>2 + két félszobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>4 szobás lakás</td><td>5-9 személy</td></tr> <tr> <td>4 szobásnál nagyobb lakás</td><td>fél vagy egy szobánként + 1 fő.</td></tr> </table> (2) A lakás ismételt bérbeadása, a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása, vagy helyreállítása esetén az (1) bekezdés rendelkezést nem kell alkalmazni.	1 szobás lakás	1-4 személy	1 + félszobás lakás	2-5 személy	2 szobás lakás	2-6 személy	1 + két félszobás lakás	3-7 személy	2 + félszobás lakás	4-8 személy	3 szobás lakás	4-8 személy	1 + három félszobás lakás	5-9 személy	2 + két félszobás lakás	5-9 személy	4 szobás lakás	5-9 személy	4 szobásnál nagyobb lakás	fél vagy egy szobánként + 1 fő.
1 szobás lakás	1-4 személy																																								
1 + félszobás lakás	2-5 személy																																								
2 szobás lakás	2-6 személy																																								
1 + két félszobás lakás	3-7 személy																																								
2 + félszobás lakás	4-8 személy																																								
3 szobás lakás	4-8 személy																																								
1 + három félszobás lakás	5-9 személy																																								
2 + két félszobás lakás	5-9 személy																																								
4 szobás lakás	5-9 személy																																								
4 szobásnál nagyobb lakás	fél vagy egy szobánként + 1 fő.																																								
1 szobás lakás	1-4 személy																																								
1 + félszobás lakás	2-5 személy																																								
2 szobás lakás	2-6 személy																																								
1 + két félszobás lakás	3-7 személy																																								
2 + félszobás lakás	4-8 személy																																								
3 szobás lakás	4-8 személy																																								
1 + három félszobás lakás	5-9 személy																																								
2 + két félszobás lakás	5-9 személy																																								
4 szobás lakás	5-9 személy																																								
4 szobásnál nagyobb lakás	fél vagy egy szobánként + 1 fő.																																								
17. § (5) Az (1)-(3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a lakásból bármely okból történő kihelyezés esetén.	17. § (5) Az (1)-(3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a lakásból bármely okból történő kihelyezés, lakbér felülvizsgálatot követő lakbéremelés esetén.																																								
29. § (5) A (4) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszűnésével érintett lakás tulajdonjog értéke különbségének 25-50%-a fizethető, amennyiben a Bérbeadó részére visszaadásra kerülő lakás bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szól. (6) Ha a határozatlan idejű bérleti joggal rendelkező bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értékbecsléssel megállapított forgalmi értékének 25-50%-a fizethető ki.	29. § (5) A (4) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszony megszűnésével érintett lakás tulajdonjog értéke különbségének legfeljebb 50%-a fizethető, amennyiben a Bérbeadó részére visszaadott lakás bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szól. (6) Ha a határozatlan idejű bérleti joggal rendelkező bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értékbecsléssel megállapított forgalmi értékének legfeljebb 50%-a fizethető ki.																																								

29/C. §

(1) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeket azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy passzív lakásra csak a Bérbeadó tulajdonában lévő lakás bérleti jogának leadásával lehet pályázni. A pályázati érvényességi feltétele a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogáról a pályázat elnyerése esetén, a bérleti szerződés megkötésékor az Önkormányzat javára, feltétlenül és visszavonhatatlanul, térítési igény nélkül lemond.

(2) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeken felül a passzív lakásra kiírt pályázat további érvényességi feltétele a pályázó – büntetőjogi felelőssége tudatában tett – nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy van-e gépkocsi a saját vagy vele együtt költöző személy használatában tulajdonosként vagy üzembentartóként.

(3) Passzív lakás bérbevételére szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző közeli hozzátartozó(i)nak a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban, az egy főre jutó jövedelme – iratokkal igazoltan – elérje az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének egyedül költöző esetében az 5-szörösét, két vagy több együtt költöző esetében a 3-szorosát.

(4) Passzív lakás bérbevételére szóló szerződés megkötésékor a bérlőnek – a szerződésszegés jogkövetkezményeivel – vállalnia kell a passzív ingatlan házirendjében, valamint a lakás- és helyiséghasználati útmutatóban előírt egyedi kötelezettségek teljesítését, továbbá lakásonként legalább egy gépkocsibeállóra szóló szerződés egyidejű megkötését, amennyiben van a saját vagy vele együtt költöző személy használatában gépkocsi tulajdonosként vagy üzembentartóként.

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

(6) A passzív lakásra szerződést kötött bérlő köteles a korábbi önkormányzati bérlakást legkésőbb a passzív lakás birtokba vételétől számított 30 napon belül, egyeztetett időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, és a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó tartozásmentesség hitelt érdemlő igazolásával

	birtokba adni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a leadásra felajánlott lakásbérleti szerződés felmondására jogosult. (7) Passzív lakás és passzív ingatlanban álló gépkocsibeálló albérletbe nem adható. (8) Amennyiben a jogviszony ideje alatt még be nem jelentett gépkocsi kerül a passzív lakást bérlő vagy a vele együttlakó tulajdonába vagy üzembentartásába, a bérlő köteles gépkocsi beállóra szóló bérleti szerződést kötni, ha a lakáshoz kapcsolódóan még nem bérel másik gépkocsi beállót. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének felszólításra sem tesz eleget, a Bérbeadó a lakásbérleti szerződés felmondására jogosult. (9) Az (1)-(8) bekezdések rendelkezései nem alkalmazandók a passzív ingatlanban lévő fecskesházi hasznosítású lakásokra, valamint a koordinátori feladatok ellátásához rendelkezésre bocsátott lakások bérbeadására.						
	29/D. § 29/D. § (1) A Rendelet 5.§ (1) bekezdésében előírt pályázati feltételeket azzal az eltéréssel kell alkalmazni a Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásainak bérbeadására, hogy a pályázatban meghirdetett lakásra érvényesen olyan személy pályázhat, akinek és a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak együttesen a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban az egy főre jutó nettó jövedelme eléri a megpályázott lakás bruttó bérleti díjának egyedül költöző esetében a kétszeresét, két vagy több együttköltöző esetében a 1,5-szeresét. (2) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásra 5 év határozott időre szóló szerződés köthető, abban az esetben is, ha a pályázat nyertese olyan lakást ajánl fel, amelyre határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik. (3) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásokat – a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével – az alábbiak szerint lehet bérbe adni: <table data-bbox="813 1836 1292 1948"> <tr> <td>1 + félszobás lakás</td><td>1-3 személy</td></tr> <tr> <td>2 + félszobás lakás</td><td>2-4 személy</td></tr> <tr> <td>3 szobás lakás</td><td>2-5 személy</td></tr> </table>	1 + félszobás lakás	1-3 személy	2 + félszobás lakás	2-4 személy	3 szobás lakás	2-5 személy
1 + félszobás lakás	1-3 személy						
2 + félszobás lakás	2-4 személy						
3 szobás lakás	2-5 személy						

	(4) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakás bérlője a bérleti szerződés megkötésének feltételeként 3 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot köteles megfizetni. (5) A lakások bérletére és bérbeadására e rendelet 5. § (1) bekezdés 2. pontjában, a 14. § (1)- (8) bekezdésében, valamint a 16/A. §-ban meghatározott feltételeit a Klapka Szolgáltatóházban lévő lakások esetében nem kell alkalmazni. (6) A Klapka Szolgáltatóházban lévő lakásokra kiírt lakáspályázat e rendeletben nem szabályozott további, részletes szabályait a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság jogosult megállapítani.
32. § (3) A helyiséget határozott időre, 5 évre lehet bérbe adni.	32.§ (3) A helyiséget határozott időre, 1-5 évre lehet bérbe adni.