

## INDOKOLÁS

## Egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

## 1. Általános indokolás

A módosító rendelet a következők szerint változtat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), valamint a pénzbeli és természetbeni, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális és gyermekjóléti ellátások helyi szabályairól szóló 10/2015. (III. 01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szociális Rendelet) hatályos szabályain.

## 2. Részletes indokolás

## az 1. §-hoz

A szociális hatáskört gyakorló bizottság neve változott.

## a 2. §-hoz

A lakások bérbeadás jogcímei változnak a jogcím tartalmát tükrözően.

## a 3. §-hoz

A Lakás bérbeadása pályázat útján tárgykörben a pályázati eljárás kiírásának szabályai általánosan, keretjelleggel kerülnek meghatározásra. A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt arról milyen körnek és milyen feltételekkel ír ki pályázatot.

## a 4. §-hoz

A méltányosságból létesített bérllet, pályázaton kívül tárgykörben a méltányossági alapon történő bérbeadás feltételeit határozza meg.

## az 5-6.-hoz

A bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése tekintetében tartalmaz új rendelkezéseket.

## a 7. §-hoz

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében tárgykörben rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében bérbe adott lakás felújításáról a felek kötelesek megállapodást kötni.

## a 8. §-hoz

Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton tárgykörben tartalmaz módosító rendelkezéseket.

## a 9. §-hoz

Házfelügyelői szolgálati lakás eseteire vonatkozóan tartalmaz új szabályozást azzal, hogy feloldja azt a kötelezést, hogy csak a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületekben lehet házfelügyelői lakást kijelölni.

## a 10. §-hoz

A közszolgálati célú lakások tárgykörben a bérlleti díj megállapítására, valamint a bérlleti jogviszonyra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

## a 11. §-hoz

Lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében tárgykörben tartalmaz új rendelkezéseket.

## a 12. §-hoz

Bérbeadás előbérlleti jog alapján tárgykörben tartalmaz új rendelkezéseket.

## a 13. §-hoz.

A bérlleti szerződés megkötésére jogosult bérbeadó szervezet kijelölésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

ÉRKEZETT

2017 MÁRC 07. 14<sup>30</sup> BG 16 E

*a 14-15. §-hoz*

Ismételt bérbeadás esetére tartalmaz új előírásokat.

*a 16. §-hoz*

A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezők szerződés lejáratát követő szerződések megkötésének feltételeit szabályozza.

*a 17. §-hoz*

A bérleti jogviszony keletkezésére vonatkozóan tartalmaz új rendelkezéseket.

*a 18. §-hoz*

A LÉLEK-Programban résztvevő bérlők által fizetendő bérleti díj mértékét szabályozza.

*a 19. §-hoz*

Az óvadék összegét a Ptk. szabályaival hozza összhangba.

*a 20-21. §-hoz*

A bérleti jogviszony idejének meghatározását és a bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó rendelkezéseket rögzíti.

*a 22. §-hoz*

A bérleti szerződés tartalmi elemeit módosítja.

*a 23. §-hoz*

A bérlemény átadása és a műszaki munkák elvégzéséről szóló megállapodás megkötésének feltételeit tartalmazza.

*a 24. §-hoz*

Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről tárgykörben tartalmaz új rendelkezéseket.

*a 25. §-hoz*

A bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása témakörben állapít meg szabályokat.

*a 26. §-hoz*

A tartozás rendezésére vonatkozóan határozat meg szabályokat, azoknak akik hátralékkezelési támogatásra nem jogosultak, vagy azok akik ezen támogatást nem kívánják igénybe venni, valamint a jogcím nélküli lakáshasználók számára állapít meg szabályokat tartozásuk részletekben történő megfizetésének esetére.

*a 27. §-hoz*

A bérlővédelmi programra vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

*a 28. §-hoz*

A bérbeadó szervezethez beérkezett kérelmek alapján a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit módosítja.

*a 29. §-hoz*

A bérbeadó szervezethez beérkezett kérelmek alapján a lakásba való befogadás feltételeit módosítja.

*a 30. §-hoz*

A tartási szerződés jóváhagyásának feltételeit szabályozza.

*a 31. §-hoz*


Az albérletbe adás jóváhagyásának feltételeit szabályozza.

*a 32. §-hoz*

A lakáscsere szerződés jóváhagyásának feltételeire vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

*a 33. §-hoz*

A bérleti jogviszony folytatásának feltételeit határozza meg.

2 17 

*a 34. §-hoz*

A lakásbővítés feltételeit rögzíti.

*a 35-36. §-hoz*

Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz.

*a 37-38. §-hoz*

A Szociális Rendelet személyi hatályára és alkalmazási körére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

*a 39-40. §-hoz*

Új típusú települési támogatást, a hátralékkiegyenlítő támogatást vezet be.

*a 41. §-hoz*

A hátralékkiegyenlítő támogatás jogosultsági feltételeit szabályozza.

*a 42-43. §-hoz*

Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**egyres önkormányzati rendeletek módosításáról szóló ..../2017. (... ....) önkormányzati rendelethez**

### **1. Társadalmi hatások**

A lakásgazdálkodási modell megújítása és az általános vagyongazdálkodási szempontok mellett egyre inkább felerősödtek a szociális elvárások, melyekre vonatkozó szabályok a rendeletek módosításában megjelennek.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet megalkotásával az önkormányzat szociális jellegű kiadásai a korábbiakhoz képest emelkednek.

### **3. Környezeti és egészségügyi következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye nincs.

### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet megalkotásával az adminisztrációs terhek növekedése várható.

### **5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A lakásgazdálkodási modell megújítása és az általános vagyongazdálkodási szempontok mellett egyre inkább felerősödtek a szociális elvárások, melyekre vonatkozó szabályok a rendeletek módosításában megjelennek, különös tekintettel az Önkormányzat bérlővédelmi programjának elemei tekintetében.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján indokoltá vált új települési támogatási típus bevezetése annak érdekében, hogy az önkormányzati segítséget a jogosultak a korábbiaknál magasabb számban igénybe tudják venni, valamint indokolt a lakbér mértékéről szóló rendelet módosítása, mely lehetővé teszi, hogy azok a lakosok, akik a bérleti díj hátralékukat megfizették, de az ellenük folyamatban volt peres eljárás jogerős végzéssel lezárult, ismét bérleti szerződést köthessenek és így jogviszonyukat rendezzék.

### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek változnak, a pénzügyi feltételek az Önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-  
testületének 16/2010. (III.08.) számú  
önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
tulajdonában álló lakások  
bérbeadásának feltételeiről, valamint a  
lakbér mértékéről**

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK  
A bérbeadói jogkörök gyakorlói**

**2. §**

(1) Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét – jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban - az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:

- a) a Humánszolgáltatási Bizottságára (a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),
- b) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságára (a továbbiakban tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság), (a továbbiakban: a) és b) pontban meghatározottak együttesen: bizottságok),
- c.) az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezetre (továbbiakban: bérbeadó szervezet) e rendelet és a vele kötött szerződés keretei között.

2. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét – jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban - az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át...]*

„a) az Emberi Erőforrás Bizottságra (a továbbiakban: átruházott szociális hatáskört gyakorló bizottság)”

hatályon kívül:

2. § (1) bekezdés c.) pontja

3. § (4) A lakások bérbeadása történhet:

- a) pályázat útján,
- b) méltányosságból létesített bérlet pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g) köztisztviselők és közalkalmazottak, a Polgármesteri Hivatalban munkajogi jogviszonyban állók, az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményekkel munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók, az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának dolgozói, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok és védőnők részére szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
  - i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
  - j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
  - k) előbérleti jog alapján,
  - l) házfelügyelői szolgálati jelleggel

3. § (4) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„i) rendkívüli bérbeadás alapján”

3. § (4) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„k) ismételt bérbeadás alapján”

**LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI  
BÉRBE ADÁSÁNAK MÓDJAI**  
**Lakás bérbeadása pályázat útján**

**4. §**

(1) A bérlő személyének kiválasztása és a lakás bérbeadásáról való döntés – a rendeletben meghatározott eseteket kivéve – pályázati eljárásban történik.

(2) A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:

- a.) akik semmilyen jogcímen nem rendelkeznek beköltözhető lakással,
- b.) másik lakás bérbevételére a lakásigény mértékét figyelembe véve azon bérlők számára, akiknek a jelenlegi lakásuk pl. a család létszámváltozása vagy egyéb ok miatt már nem megfelelő,
- c.) azok részére, akik rossz minőségű és/vagy kis alapterületű lakásuk helyett másik, nagyobb alapterületű, nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- d.) azok részére, akik szociális bérletük megszüntetése mellett másik nagyobb alapterületű és/vagy nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- e.) 40. évüket be nem töltött házaspárok vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,
- f.) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,
- g.) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói számára,
- h.) lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével,
- i.) az a)-h) pontban megjelöltek vagy egyes csoportjaik számára.

4. § (2)-(4) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázat kiírásáról, a pályázat egyedi feltételeinek és érvénytelenségi okainak meghatározásáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(3) Pályázat csak üres lakás bérbeadására, vagy akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(4) A pályázati eljárás lebonyolításának feltételeit a mindenkori versenyeztetési szabályokról szóló képviselő-testületi határozat szabályozza.”

j) deviza alapú jelzáloghitelét nem képes törleszteni, vagy visszafizetni, és a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerületben található lakásra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződéseket a finanszírozó pénzügyi intézmény felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot akár a finanszírozó pénzügyi intézmény javára, akár közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérő javára feljegyezték, valamint a finanszírozó pénzügyi intézménnyel és az ingatlanra feljegyzett, közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérővel, a lakásközös értékesítésére megállapodást kötött.

(3) A (2) bekezdés alá tartozó lakások körének meghatározott keretszámát a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság határozza meg.

(4) Szociális bérletre jogosultak részére kiírandó pályázat esetén a szociális ügyeket gyakorló, szociális bérletre nem jogosultak részére kiírandó pályázat esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság határozza meg, hogy a (2) bekezdésben megjelöltek közül melyik csoport számára kell a pályázatot kiírni, s dönt a pályázati feltételekről, valamint a bérlők kiválasztása során figyelembe veendő szempontokról.

(5) A jelen rendeletben pályázat útján történő bérbeadások tekintetében Kíró alatt a (4) bekezdésben megjelölt két bizottság egyikét kell érteni

hatályon kívül:  
4. § (5) bekezdése



**Pályázat kiírása**  
**Méltányosságból létesített bérlet,**  
**pályázaton kívül**

**8. §**

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján, az előkészítő munkacsoport támogató javaslata esetében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére, amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezett és további lakhatását nem tudja önerőből megoldani, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését és jelen § szerinti kizáró ok vizsgálatával – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában költségelvű lakbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során elsősorban méltányolható helyzetek:

- a) a kérelmező a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette vagy veszíti el a korábbi lakását,
- b) a kérelmező jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy,
- c) a kérelmező önhibáján kívül lett jogcím nélküli lakáshasználó, ide nem értve azokat az eseteket, amikor a szerződés a bérlőnek felróható okból a bérbeadónak felmondásával szűnt meg.
- d) a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ krízislakásának lakója volt,
- e) a kérelmező azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzete.

8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az átruházott szociális hatáskört gyakorló bizottság javaslatára - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján - pályázaton kívül, méltányosságból, a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vizsgálatával, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság évente legfeljebb 12 lakás bérbeadásáról dönthet, amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy rendelkezett.”

hatályon kívül  
8 § (2) bekezdése

(3) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés 1 év határozott időre előbérleti jog biztosításával vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerinti kérelem elbírálása legalább 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: előkészítő munkacsoport) javaslata alapján történik. A munkacsoportban résztvevők körét a polgármester határozza meg annak figyelembevételével, hogy tagjainak több, mint a fele szociális vagy gyermekjóléti területen dolgozókból áll.

(5) Az előkészítő munkacsoport javaslatát megelőzően a bérbeadó szervezet megvizsgálja a (8) bekezdés szerinti feltételeket, a feltételek fennállása esetén a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ a kérelmezőnél helyszíni környeztanulmányt végez.

(6) Az előkészítő munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, a helyszíni környeztanulmány alapján készíti el a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát.

(7) A kérelmező részére a bérbeadó szervezet legfeljebb három lakás megtekintését biztosítja.

8. § (3)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(3) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés szociális lakbérfizetési kötelezettséggel, 1 év határozott időre köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerinti kérelem elbírálása legalább 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: előkészítő munkacsoport) javaslata alapján történik. A munkacsoportban résztvevők körét a polgármester határozza meg annak figyelembevételével, hogy tagjainak több, mint a fele szociális vagy gyermekjóléti, vagy köznevelési, vagy egészségügyi, vagy rendvédelmi területen folytat munkatevékenységet vagy a bérbeadó szervezettel munkaviszonyban vagy munkaviszony jellegű jogviszonyban áll.

(5) Az előkészítő munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ által elkészített helyszíni környeztanulmány alapján készíti el a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát.”

Hatályon kívül

(6) bekezdés.

(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(7) A kérelmező részére a bérbeadó szervezet legfeljebb három lakás megtekintését biztosítja. Amennyiben a kérelmező a bemutatott lakások egyikét sem fogadja el, úgy a bérbeadó szervezet további lakások felajánlására nem köteles, és mentesül a bérleti szerződés megkötésének kötelezettsége alól.”

(8) Nem létesülhet jelen § szerinti bérleti jogviszony e rendelet 23. §-ában foglalt kizáró okok, valamint az alábbi körülmények fennállása esetében:

a) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;

ab) a kérelmezőnek vagy a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg,

ac) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskeresők nyilvántartásából,

b) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy

ba) a szociális törvény szerinti vagyonnal rendelkezik,

bb) a közösségi együttélés szabályait nem tartja be,

bc) a lakókörnyezete rendezettségének biztosítására vonatkozó feltételeket nem teljesíti,

bd) családjában nevelt gyermeke kötelező óvodai nevelésének vagy iskolai tankötelezettségének nem tesz eleget,


be) Budapest Józsefvárosi Önkormányzatánál jogosulatlanul vett igénybe pénzbeli vagy természetben nyújtott települési támogatást, rendkívüli települési támogatást és visszafizetési kötelezettségének teljes mértékben nem tett eleget, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, vagy

hatályon kívül:

(8) bekezdés ac) alpontja

hatályon kívül

b) pontjának ba)-bf) alpontja

7  
26 

bf) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felé helyi adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás fizetési kötelezettsége áll fenn, amíg azt nem egyenlítette ki, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.

c) amennyiben a kérelmező:

ca) előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését, illetve szabadságvesztés büntetését tölti,

cb) az általa lakott ingatlan jogszerű használatának jogcímét nem tudja igazolni,

d) amennyiben a kérelmező és a vele együttköltöző személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek vagy összjövedelmük a bérbe adandó lakás lakbér- és egyéb szolgáltatások díjának mértékét nem fedezi.

**Bérlő halála után a lakásban  
visszamaradt jogcím nélküli használók  
elhelyezése  
9. §**

(1) A bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy elhelyezése kérelemre:

- a) másik lakás bérbeadására vállalt bérbeadói kötelezettség, vagy
- b) egyedi mérlegelés alapján történik.

(2) A bérlő halála után a lakásban visszamaradt személynek lakást kell bérbe adni, ha a bérbeadó a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor a másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, feltéve, hogy a másik lakás bérbeadásának feltételei fennállnak.

(3) Amennyiben a befogadáshoz adott bérbeadói hozzájárulás, vagy a bérleti szerződés másként nem rendelkezik, az elhelyezési kötelezettségre, a bérbeadói hozzájárulás megadásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

8  
CH  
27/2

(4) A lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is – a 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - bérbe lehet adni az alábbi esetekben:

- a) ha a lakásba történő költözésére vonatkozóan bérbeadói hozzájárulást adtak, és a lakás nagysága a lakásigény mértékét nem haladja meg, és állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen lakott a lakásban a bérlő halálát megelőző 3 évben és a bérlőnek unokája (a nem befogadott gyermekének született gyermeke), testvére, élettársa, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, testvére, és
- b) ha a bérbeadó a bérbeadói hozzájárulásban nem kötötte ki, hogy a jelenleg jogcím nélküli használó, a bérlő halálát követően elhelyezési, illetve pénzbeli térítés megfizetése nélkül köteles a lakást elhagyni.

(5) A lakásban visszamaradt használók lakás igénye mértékének megállapításánál az 1. mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni azzal, hogy a kérelmezővel már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó személyeket lehet számításba venni. Állandó jelleggel együttlakó személynek minősül az, aki életvitelszerűen tartózkodik az adott lakásban, amelyet a lakcímnnyilvántartóban állandó lakcímként bejelentett.

(6) A bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak sem az általa használt, sem másik lakás nem adható bérbe, ha:


- a) az elhunyt bérlő után a bérleti jogviszonyának folytatására jogosult személy lakik a lakásban,
- b) a kérelmező – vagy a vele együttlakó személyek – az elhelyezéssel kapcsolatos bérbeadói döntéshez szükséges adatokat és igazolásokat határidőben nem adják át a bérbeadónak,

9. § (4)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is – a 10. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – bérbe lehet adni, ha a lakásba történő költözésére vonatkozóan bérbeadói hozzájárulást adtak, és a lakás nagysága a lakásigény mértékét nem haladja meg, és állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen lakott a lakásban a bérlő halálát megelőző 3 évben és a bérlőnek unokája (a nem befogadott gyermekének született gyermeke), testvére, élettársa, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, testvére.

(5) A lakásban visszamaradt használók lakás igénye mértékének megállapításánál az 1. mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni azzal, hogy a kérelmezővel már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó személyeket lehet számításba venni. Állandó jelleggel együttlakó személynek minősül az, aki életvitelszerűen tartózkodik az adott lakásban.”

hatályon kívül  
a 9 § (4) bekezdés b) pontja

  
28

- c) a kérelmező a bérlő halálát megelőző két éven belül vagy a bérlő halála után olyan magatartást tanúsított, amely bérlő esetében lehetővé tenné a bérbeadónak a bérleti szerződés felmondását,
- d) a bérlő halála után használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása van.

(8) Ha több jogosult is van, részükre együttesen csak egy lakást lehet bérbe adni. A bérleti szerződést azzal a jogosulttal kell megkötöni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony létesítésével kell bérbe adni.

## 10. §

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, 1 évi időtartamra adja bérbe a lakást.

- a) a bérlő halálát megelőzően legalább három évig lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen a lakásba lakott, vagy
- b) akivel szemben – a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor – a bérbeadó másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, de a kérelmező lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen nem lakott 5 évig a lakásban a bérlő halálát megelőzően.

(2) Az (1) bekezdésen alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre újból megköthető.

10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, 1 évi időtartamra, költségelvű, vagy piaci lakbér fizetési kötelezettséggel adja bérbe a lakást.”

(3) Ha a bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy nem jogosult szociális bérletre, részére a bérbeadás - az egyéb feltételek fennállása esetén - magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett történhet.

(4) Az elhelyezésre és a bérletre való jogosultság megállapításához szükséges adatok, nyilatkozatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat legalább 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni. Ennek során a bérbeadó szervezetnek meg kell vizsgálnia, hogy a lakásban vissza maradtak-e nem szorulnak-e szociális vagy gyámügyi közreműködésre. Ha a határidő eredménytelenül telt el vagy a jogosultságot nem lehet megállapítani, intézkedni kell a lakás kiürítése iránt.

#### **Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében**

### **11. §**

(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján folytatja le az eljárást,
- b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,
- c) a bérbeadó az Ltv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe
- d) vis maior esetén,
- e) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.

10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy nem jogosult szociális bérletre, részére a bérbeadás – az egyéb feltételek fennállása esetén - költségelvű, vagy piaci alapú - bérleti díj fizetésének előírása mellett történhet.”

(2) Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.

a.)

b.) Ha a bérlő a határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételét ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője a megállapodásban vállalja.

c.) Ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják.

(3) A (1) bekezdés b) pontja esetén a megállapodás megkötéséről a gazdálkodási feladatok figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt a bevételi/kiadási előirányzaton rendelkezésre álló keretösszeg határáig. Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a jogos lakásigénynek a rendelet 1. számú melléklete alapján megállapított mértékét kell különösen figyelembe venni.

11. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

b) Ha a bérlő a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételéről bérbeadó bérlővel írásban megállapodást köt.

11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1)-(2) bekezdés esetén a megállapodás megkötéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt a bevételi/kiadási előirányzaton rendelkezésre álló keretösszeg határáig. Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a jogos



lakásigénynek a rendelet 1. melléklete alapján megállapított mértékét kell különösen figyelembe venni.”

a)

b)

(4) A lakásgazdálkodási feladatok keretében történő bérbeadás során, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során – elsősorban az (1) bekezdés b)-c)-e) pontjában meghatározott esetekben és különösen a HVT területén megoldandó lakásgazdálkodási feladatok megoldása keretében – tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás:

a.) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban való végleges elhelyezés megoldásáig,

b.) vagy/és a pénzbeli térítés bérlőnek való megfizetéséig tartó időtartamra.

(5) Az átmeneti jelleggel történő bérbeadás esetén – ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a pénzbeli térítés összegének megállapításnál és a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően értelemszerűen azt a lakást kell figyelembe venni, melyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.

(6) Az (1) bekezdés b) pontja esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával a bérlő (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére – elsősorban az (1) bekezdés b) -c) pontjában meghatározott esetekben – külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg. A külön-külön történő bérbeadás esetén együttesen legfeljebb két lakás adható bérbe, ha a bérbe adandó lakások együttes forgalmi értéke nem haladja meg a meglévő lakás forgalmi értékének 130 %-át.

(7) A HVT területén megoldandó lakásgazdálkodási feladatok ellátása során, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával - nem átmeneti jelleggel a (6) bekezdésben meghatározott személyi körben külön-külön is történhet lakás bérbeadása. A külön-külön történő bérbeadás esetén a (6) bekezdésben meghatározott személyi kör számára együttesen legfeljebb két lakás adható bérbe. A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulását a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezetnek is kérni kell.

hatályon kívül:  
a 11 § (6)-(7) bekezdései.

- (8) A (7) bekezdés alapján történő külön-külön bérbe adott lakások együttes szoba száma nem haladhatja meg a bérlő és a vele együttlakó, 24. § (2) bekezdésben meghatározott személyek száma alapján számított lakásigény mértékének alsó határához tartozó szobaszám és - kizárólag a (7) bekezdés alkalmazása során - ehhez hozzászámítható egy szoba együttes számát.
- (9) A (6)-(8) bekezdés alkalmazása során a már bérlőnek számításba vett jövőbeni új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell. A nem a bérlőnek bérbe adott lakás után költség elvű vagy piaci lakbért kell fizetni. Az ilyen lakásra csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig létesíthető bérleti jogviszony.

**Bérbeadás minőségi csere keretében,  
pályázaton kívül  
11/A. §**

(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján a levonások után esetlegesen fennmaradt összeg 50%-át a felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be.

11. § (8)-(9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A (2) bekezdés c) pontja alapján történő külön-külön bérbe adott lakások együttes szoba száma nem haladhatja meg a bérlő és a vele együttlakó, 24. § (2) bekezdésben meghatározott személyek száma alapján számított lakásigény mértékének alsó határához tartozó szobaszám és ehhez hozzászámítható egy szoba együttes számát.

(9) A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazása során az új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell. A nem a bérlőnek bérbe adott lakás után költség elvű vagy piaci lakbért kell fizetni. Az ilyen lakásra csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig létesíthető bérleti jogviszony.”

11. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az (1) bekezdésekben meghatározott jogcímek alapján, a bérleti szerződést a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köti meg.”

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

„(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének

különbözetéből közvetlenül levonni. A levonások után esetlegesen fennmaradó összeget az Önkormányzat a felújítási munkákra fizeti ki a bérbeadó szervezet költségvetése alapján.”

(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság fennállása esetén - a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett, amennyiben a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át megfizetni. Amennyiben bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, bérlő kérelmére a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslatára a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérlő fizetési kötelezettségét csökkentheti, illetve elengedheti.

(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.

(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslés díját bérlő köteles megfizetni.

(6) A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:

- a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,
- b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.

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

hatályon kívül  
a 11/A. § (6) bekezdése.

11/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

kedvezmény összegét megfizeti az Önkormányzat részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakást megvásárolhatja.”

(10) A 11/A. §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

### Házfelügyelői szolgálati lakás 13. §

- (1) Házfelügyelői szolgálati jelleggel lakás kizárólag 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben adható bérbe.
- (2) A házfelügyelői szolgálati lakásra a bérleti szerződést – munkaviszonya fennállásának időtartamára - azzal a személlyel kell megkötöni, akit a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl és a házfelügyelői teendők ellátására a házfelügyelői feladatok ellátásával megbízott szervezettel munkaszerződést köt.

### Közszolgálati célú lakások

#### 14. §

- (1) A 3.§ (4) bekezdés g) pontjában meghatározott szolgálati jellegű bérbeadás esetén a rendeletben előírt bérbeadási feltételeket nem kell alkalmazni.
- (2) A 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek

javaslatot a polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hatásköre.

(11/A. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A 11/A. §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha a rendelet hatálybalépését követően jogerőre emelkedett bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére. A rendelet hatálybalépése előtt jogerőre emelkedett bírósági ítéletek esetében, az e §-ban írt feltételek teljesülése esetén a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján.”

13. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A házfelügyelői szolgálati lakásokat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöli ki.

(2) A házfelügyelői szolgálati lakásra a bérleti szerződést – munkaviszonya fennállásának időtartamára – azzal a személlyel kell megkötöni, akit a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl és a házfelügyelői teendők ellátására a házfelügyelői feladatok ellátásával megbízott szervezettel munkaszerződést köt.”

(3) A közszolgálati célú lakásra azt lehet bérlőnek kijelölni, aki:

a.) nem rendelkezik a főváros területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogviszonnyal, illetőleg tulajdonában, haszonélvezetében lakás nincs, és

b.) a bérbe adni kívánt lakásnak a magasabb bérleti díjra vonatkozó rendelkezések szerint megállapított bérleti díjának a megfizetését vállalja, és

c.) Határozott vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyt létesített és megfelel a munkáltató által meghatározott feltételeknek és

ca) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozója, vagy

cb) az Önkormányzat köztisztviselője, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv közalkalmazottja, vagy az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló

cc) az Önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek-, és felnőtt háziorvosi feladatok ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként, vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva, valamint védőnőként a kerületben tevékenykedik.

(4) A közszolgálati célú lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára történhet. Ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya nem a munkáltató érdekkörében felmerülő ok folytán szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követő 15 napon belül kiüríteni.

14. § (3) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a bérbe adni kívánt lakás költségelvű bérleti díjának megfizetését vállalja, és”

(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést további 1 évre fenn lehet tartani. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési és pénzbeli térítési igény nélkül 15 napon belül ki kell ürítenie és a bérbeadónak vissza kell adnia a lakást.

(6) Ha a közszolgálati jogviszony (munkaviszony) megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést további 1 évre fenn lehet tartani. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési és pénzbeli térítési igény nélkül 15 napon belül ki kell ürítenie és a bérbeadónak vissza kell adnia a lakást.

(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a **tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet** a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.

(8) Az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok, valamint védőnők rendkívüli élethelyzetük esetén költségelvű bérleti díj megállapítását kérhetik az alábbiak szerint:

a) a rendkívül élethelyzet fennállása esetén vállalja, hogy legalább két évente a rendkívüli élethelyzete felülvizsgálatra kerül azzal, hogy a felülvizsgálat eredményével egyidejűleg a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt, vagy

b) a már fennálló bérleti jogviszony során a rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén a bérlő kérelmére a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt azzal, hogy a rendkívüli élethelyzetet legalább két évente felülvizsgálja.

(9) Ezen szakasz alkalmazásában rendkívüli élethelyzetűnek minősül, aki létfenntartását veszélyeztető rendkívüli helyzetbe került, vagy egyéb okból

tartósan, vagy átmenetileg létfenntartási gondokkal küzd.

14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal 1 évvel meg lehet hosszabbítani. A bérleti jogviszony 1 év elteltével megszűnik.”

hatályon kívül:

14 § (6) bekezdése

hatályon kívül

14. § (8)-(9) bekezdése



**Lakás bérbeadása közérdekű célok  
megvalósítása érdekében**

**16. §**

(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakás bérlőjével az önkormányzat ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötöni. Jogcím nélküli lakáshasználó esetében jelen bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az önkormányzat – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.

16. § (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, balesetveszélyessé, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, a bérbeadó szervezet a lakás korábbi bérlőjével átmeneti jelleggel vagy a lakhatatlanná vált lakásra vonatkozó bérleti szerződéssel megegyező feltétellel bérleti szerződést köt.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.”

(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérleti esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszűntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.

(5) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

### **Bérbeadás a HVT területén** **17. §**

(1) A HVT lakást bérbe adni vagy lakás bérbeadására pályázatot kiírni a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult. A város rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatot tehet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságnak. Az ilyen lakást átmenetileg, a lakást magában foglaló épület lebontásáig vagy a másik lakásba való elhelyezéséig, illetve a pénzbeli térítés kifizetéséig lehet bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő lakást olyan személynek lehet a bérbe adni, akit HVT bontásra kerülő vagy funkcióváltásra kijelölt épületből kell kiköltöztetni. Ebben az esetben a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni.

(3) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság rendkívül indokolt esetben, a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételek alkalmazásával a másik lakásba való elhelyezésig történő bérbeadásról a Vagyongazdálkodó szervezet javaslatára a (2) bekezdésben meghatározott feltételek hiányában is dönthet.

16. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az ideiglenes elhelyezés esetén a bérleti szerződést a bérbeadó szervezet köti meg. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.”

16. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben az önkormányzati lakás jogcím nélküli használójának elhelyezésére a bérbeadó szervezet határozott idejű használati szerződést köt.”

hatályon kívül  
17. §-a.

(4) A HVT lakásra kötött bérleti szerződés feltételeinek módosítása, ideértve a szerződés időtartamának meghosszabbítását is, a város rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatának mérlegelésével kerülhet sor.

(5) Ha a bérbeadásról szóló döntés másként nem rendelkezik, a HVT lakás bérbeadása esetén bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ezen lakás után, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő másik lakás bérbeadására, illetve pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

### **Bérbeadás előbérleti jog alapján**

#### *18. §*

(1) Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejárta miatt szűnik meg, feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérebe.

(2) Az (1) bekezdésben biztosított jogosultságot a rendelet alkalmazásában előbérleti jognak kell tekinteni, ami a rendeletben szabályozott módon gyakorolható. A rendeletben meghatározott kivételekkel, az előbérleti jog alapján:

- a.) az eredetileg öt évnél rövidebb időre szóló szerződés meghosszabbításra kerül öt évre (a továbbiakban: első öt éves bérleti időszak),
- b.) ha lejárt az öt évet elért határozott bérleti időtartam, ismételt - öt évre szóló - bérbevételre vonatkozó jog nyílik meg (a továbbiakban: következő öt éves bérleti időszak),
- c.) a következő öt éves bérleti időszak lejártakor ugyanilyen feltétellel ismét megnyílik a bérbevételre vonatkozó jog.

18. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a határozott időre létesített bérleti szerződés a határozott idő lejárta miatt szűnik meg, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít jogot a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérebe feltéve, hogy nem következett be a bérleti jog létesítését kizáró ok.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogcím alapján:

- a) az eredetileg öt évnél rövidebb időre szóló szerződést a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére öt évre meghosszabbítja (a továbbiakban: első öt éves bérleti időszak),
- b) az a) pontban meghatározott szerződés lejártát követően a bérlő kérelmére a bérbeadó szervezet ismételten öt évre megköti (a továbbiakban: második öt éves bérleti időszak),
- c) a b) pontban meghatározott szerződés lejártát követően a továbbiakban – valamennyi öt évre szóló szerződés lejártát követően - a bérlő kérelmére a bérbeadó szervezet ismételten ugyanilyen feltétellel öt évre megköti a bérleti szerződést amennyiben a bérlő a kérelmét, a bérleti szerződés lejártáig benyújtja és vele szemben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését akadályozó okok.”

(3) Előbérleti jog fennállása esetén – új bérleti szerződés kötése helyett –, ha a bérlő által használt lakásra fennálló bérlet időtartama nem éri el az öt évet, a bérlő által használt lakásra fennálló bérleti szerződés időtartama meghosszabbítható úgy, hogy az a meghosszabbítással sem haladhatja meg az öt évet. Az előbérleti jogon alapuló következő öt éves bérleti időszak az előző öt éves bérleti időszak lejártakor kezdődik.

(4) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak, de arra a lakásra, amit a bérlő használ, a rendeletben meghatározott valamely okból nem hosszabbítható meg a szerződés, vagy a bérlővel nem köthető ismételt szerződés, vagy csak öt évnél rövidebb időre köthető meg, továbbá ha a bérlő másik lakás bérbeadását kéri, a másik lakás bérbeadási jogcímének is az előbérleti jogot kell tekinteni.

(5) Függetlenül attól, hogy melyik bérleti időszakról van szó, az öt évnél rövidebb időre bérbe adott lakásra fennállt bérleti szerződés és a másik lakásra létesített bérleti szerződés együttes időtartama nem haladhatja meg az öt évet.

(6) Nem nyílik meg, illetve nem gyakorolható az előbérleti jog, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból a Ptk. 6:348. §-ában az Ltv. 24. § (1) bekezdés a-d) pontjában meghatározott okból szűnik meg, feltéve, hogy az előbérleti jog gyakorlása iránti igény bejelentésének időpontjáig a bérlőnek a felmondás előtti bérbeadói figyelmeztetés már megküldésre került.

hatályon kívül:

18. § (3)-(5) bekezdése

18. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ismételt bérbeadás jogcímen nem köthető meg a bérleti szerződés, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból szűnik meg, feltéve, hogy a bérbeadó a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlőnek a felmondás előtti bérbeadói figyelmeztetést már megküldte.”

### 19. §

(1) A bérlő szociális alapú lakbérre való jogosultságát és a bérlet létesítését kizáró okok bekövetkezését az öt évre szóló vagy öt évre meghosszabbított, az öt évre ismételten megkötött határozott időtartamú bérleti szerződések esetében, valamint akkor kell felülvizsgálni, ha a bérlőnek, ennek eredményétől függően nyílik meg a lakásra az előbérleti joga. A vizsgálatot a határozott idejű bérleti jogviszony lejártát megelőző három hónapon belül kell elvégezni. A felülvizsgálat a bérbeadó szervezet feladata.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt arról, hogy az előbérleti jog a megszűnő bérleti jogviszonnyal érintett lakásra gyakorolható-e, van-e lehetőség másik lakás bérbeadására az előbérleti jog alapján.

### 20. §

Az előbérleti jog alapján másik lakást kell bérbe adni, ha a megszűnt bérleti jogviszonnyal érintett lakást önkormányzati érdek érvényesítése, Önkormányzat által kötött szerződés miatt nem lehet az előbérleti jog jogosultjának bérbe adni.

### 21. §

(1) Ha a bérlőnek előbérleti joga alapján másik lakást kell bérbe adni, amíg másik lakás nem áll rendelkezésre és ennek bérbeadásáról nem születik döntés, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a fennálló bérleti jogviszony meghosszabbításáról dönt.

(2) A fennálló bérleti jogviszony másik lakás rendelkezésre állásáig (bérbeadásáig), de legfeljebb egy évi időtartamra hosszabbítható meg, amely ismételhető.

(3) A szerződés (1) bekezdésén alapuló meghosszabbításáról való döntés során a bérleti szerződés módosításában rögzíteni kell a meghosszabbítás jogcímét és indokát is.

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

„(2) Ismételt bérbeadás jogcímén a bérleti szerződést a bérbeadó szervezet kötheti meg.”

20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. § Ismételt bérbeadás jogcímén másik lakást kell bérbe adni, ha a megszűnt bérleti jogviszonnyal érintett lakást önkormányzati érdek érvényesítése, Önkormányzat által kötött szerződés miatt nem lehet a jogosultjának bérbe adni.”

21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a bérlőnek ismételt bérbeadás jogcíme alapján másik lakást kell bérbe adni, amíg másik lakás nem áll rendelkezésre és ennek bérbeadásáról nem születik döntés, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a fennálló bérleti jogviszony meghosszabbításáról dönt.”

## 21/A. §

(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította - ha a szerződéskötés feltételei fennállnak - ugyanarra a lakásra a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.

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

(3) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

### III. FEJEZET

#### A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, IDŐTARTAMA, TARTALMA

##### A bérleti jogviszony keletkezése

## 22. §

(1) Bérleti szerződés csak bérbeadói hozzájárulás alapján bérlői jogosultságot szerző személlyel köthető. A bérbeadó nevében a bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg. Semmis az a szerződés, amelyet bérbeadói hozzájárulás nélkül kötnek meg.

21/A. § (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította – ha a szerződéskötés feltételei fennállnak – ugyanarra a lakásra a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köt.”

(2) E § szerinti jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását a 40.§ (5)-(6) bekezdésében foglaltak szerint is teljesítheti, de ez esetben a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább és nem veheti meg. Amennyiben bérlő a kedvezmény összegét megfizeti az Önkormányzat részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakást megvásárolhatja.

(3) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha a rendelet hatálybalépését követően jogerőre emelkedett bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére. A rendelet hatálybalépése előtt jogerőre emelkedett bírósági ítéletek esetében, az e §-ban írt feltételek teljesülése esetén a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megköti a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján.”

22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó nevében az e rendelet 50-55. §-okban szabályozott esetekben a szükséges bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg.”

(2) Az Ltv-nek és jelen rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(3) A bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban foglaltaknak megfelelően írásba kell foglalni.

(4) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt (legalább 10 munkanap) határidőn belül nem köti meg - a bérleti jogviszony folytatás esetét kivéve -, a hozzájárulás érvényét veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztásának esetére, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye, amelynek elfogadásáról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.

(5) A bérleti szerződést az Önkormányzat képviseletében a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet köti. A bérleti szerződéssel az Önkormányzat válik jogosulttá és kötelezetté.

(6) Az új bérleti szerződést végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni, ha:

- a.) a szerződés feltétel bekövetkeztéig tart,
- b.)
- c.) HVT lakás bérbeadás történi,
- d.)
- e.) házfelügyelői teendők ellátására bérbeadott lakás esetében.

(7) A közjegyzői okirat költségei a (6) bekezdés c) pontja esetében a bérbeadót terhelik, míg a (6) bekezdés a) és e) pontja esetében a bérlőt terhelik.

22. § (3)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(4) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt (legalább 10 munkanap) határidőn belül nem köti meg, a hozzájárulás érvényét veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztásának esetére, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye.

(5) A bérleti szerződést a bérbeadó szervezet köti meg. A bérleti szerződéssel az Önkormányzat válik jogosulttá és kötelezetté.”

## 22/B. §

E rendelet 3. § (4) bekezdés p) pontjában foglalt azon jogosultak részére, akik az Önkormányzat által meghirdetett programban meghatározott feltételeket teljesítették, egy szobás lakás, egy évi határozott időre adható bérbe előbérleti jog biztosításával. A határozott idő lejárta esetében a 40.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezések az irányadóak.

## 25. §

- (1) A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke:
- a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,
  - b.) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 4 havi összege.

### A bérbeadás időtartama

## 26. §

- (1) A lakásbérleti szerződés
- a) határozott időtartamra vagy
  - b) feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra vagy
  - c) határozatlan időtartamra

köthető meg.

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

22/B. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„22/B. § E rendelet 3. § (4) bekezdés p) pontjában foglalt azon jogosultak részére, akik az Önkormányzat által meghirdetett hajléktalanokkal foglalkozó (LÉLEK-Program) programban meghatározott feltételeket teljesítették, a bérbeadó szervezet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakásra egy évi határozott időre szóló bérleti szerződés köt, szociális lakbérfizetési kötelezettséggel. A határozott idő lejárta esetében a 40. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezések az irányadóak.”

25. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.”

26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést a bérbeadó szervezet legfeljebb 5 évi határozott időtartamra köti meg.”



## A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

### 27. §

- (1) A bérleti jogviszony – eredetileg - öt évnél rövidebb időre szóló időtartamának legfeljebb öt évre történő meghosszabbításáról – a rendeletben meghatározott eseteket kivéve – a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.
- (2) A szerződés meghosszabbítása azt jelenti, hogy az öt évnél rövidebb időre szólóan létrejött bérleti szerződés időtartama úgy kerül megváltoztatásra, hogy a szerződés eredeti időtartama – az addigi meghosszabbításokat is figyelembe véve - legfeljebb öt évre növekszik. Ha a bérlet már öt éve fennáll, nem lehet a szerződést meghosszabbítani. Abban az esetben azonban, ha a rendeletben szabályozott előbérleti jog fennáll, új bérleti szerződést kell kötni.
- (3) Az (1) bekezdés alapján a szociális bérletként való meghosszabbításra akkor van mód, ha az a körülmény és feltétel még fennáll, amely miatt a szociális bérlet létesítésére eredetileg sor került, vagy a bérlővel a fennálló bérleti szerződés megszűnésekor is lehetne a rendelet alapján ilyen bérleti szerződést kötni. Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a rendelet alapján - megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel - szociális bérletre már nem jogosult, részére a lakást a továbbiakban, költségelvű szerződés alapján lehet bérbe adni. Amennyiben a bérlő a költségelvű bérlet lehetőségével nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és a bérbeadó részére visszaadni.

27. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó szervezet az öt évnél rövidebb időre szóló bérleti jogviszonyt meghosszabbíthatja.

(2) A szerződés meghosszabbítása azt jelenti, hogy az öt évnél rövidebb időre szólóan létrejött bérleti szerződés időtartama úgy kerül megváltoztatásra, hogy a szerződés eredeti időtartama – az addigi meghosszabbításokat is figyelembe véve – legfeljebb öt évre növekszik. Ha a bérlet már öt éve fennáll, nem lehet a szerződést meghosszabbítani. Abban az esetben azonban, ha a rendeletben szabályozott feltételek fennállnak, új bérleti szerződést kell kötni.”

(4) HVT lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is mérlegelve hosszabbítható meg a bérleti szerződés, melynek során a (2) bekezdésben foglaltakat be kell tartani.

(5) Az (1)-(4) bekezdés esetében a bérleti szerződést olyan bérleti díj előírása mellett kell megkötni - illetve meghosszabbítás esetén a lakbért illetően a szerződést módosítani - amely a rendelet szerint a bérlő esetében megállapítható.

(6)

(7) Feltétel bekövetkeztéig kell a lakást bérbe adni, ha a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.


hatályon kívül:  
a 27. § (7) bekezdése,

### **Bérleti szerződés tartalma** **28. §**

(1) A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:

- a.) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet nevét, székhelyét,
- b.) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adószámát,
- c.) c) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait
- d.) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a bérbeadás jogcímét,
- e.) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét) és a lakáshasználatuk jogcímét,
- f.) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit, feladatait, az épület központi berendezéseinek felsorolását,

28. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„f) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit, feladatait,”

31  
49 

**A lakásban elvégzendő munkálatokról  
való megállapodás**

**34. §**

- (1) A nem a szociális helyzet alapján kötendő bérleti szerződés esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg pótlásával kapcsolatos költségek viseléséről a bérbeadó olyan megállapodást köt, melynek alapján a költségeket a bérlő viseli.
- (2) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok költségei ugyancsak a bérlőt terhelik.
- (3) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok várható költségeinek legmagasabb összegét is.

**36. §**

- (1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot. A forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozat díját a bérlő köteles megfizetni.

34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése, a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.”

hatályon kívül:

34. § (2) bekezdése.

34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok várható költségeinek legmagasabb összegét is.”

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

„(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének

legfeljebb 15%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot. A forgalmi értébecslés és a közjegyzői nyilatkozat díját bérlő köteles megfizetni.”

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének az 50%-a a pénzbeli térítés. Amennyiben a fentiekben rögzített feladatok ellátásának sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló illetve egyéb határidő indokolja, úgy a pénzbeli térítés a határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének a 60%-a.

(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, *HVT I* területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, *HVT II - HVT V* területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.

(4) Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a *HVT* területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése érdekében van szükség, akkor a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 75%-a.

(5) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról történő lemondás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést a bérlő részére nem fizet.

(2) A Lakásrendelet 36. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.”

b) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Amennyiben a bérlő a bérbeadó ajánlatát nem fogadja el, a bérbeadó pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.

(6) A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.

36. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, bérbeadó cserelakást, vagy pénzbeli térítést ajánl fel. A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a, ha a határozott időből több mint négy év van hátra, legfeljebb 40 %, ha a határozott időből több mint három év van hátra, legfeljebb 30 %, ha a határozott időből több mint két év van hátra, legfeljebb 10%, ha a határozott időből több mint egy év van hátra.”

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

„(6) A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírását követő 8 napon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.”

#### 40. §

(1) Annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van és a lakáshasználó a tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.

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

- (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a jogcímnélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakást a tartozás maradéktalan rendezése esetén egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja, illetve tartozásának részletfizetési megállapodásban vállalt rendezése esetén – feltétel bekövetkeztéig, a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – használatba adhatja, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező bérleti-, illetve használati díj megfizetése mellett.
- (3) A bérbeadásról, valamint a használatba adásról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt, de köteles a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot tájékoztatni.
- (4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, bérlővel új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köthető.
- (5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér/lakáshasználati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

40. § (2)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) Az (1)-(2) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodást, használati szerződést és bérleti szerződést az e §-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén a bérbeadó szervezet köti meg.

(4) A bérbeadó szervezet az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, bérlővel új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köt.”



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

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

(8) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

## VI. FEJEZET A LAKBÉR ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA

### 41. §

(1) A bérlő köteles megfizetni:

a.) a rendeletben foglaltak alapján az általa bérelt lakásra megállapított lakbért, ezen belül a rendeletben foglaltak alapján a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott szolgáltatások díját, valamint  
b.) a bérbeadó által nyújtott, és a bérleti szerződésben - vagy a bérlő és a bérbeadó vagy megbízottja más megállapodásában - meghatározott külön szolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapít meg.

(2) A lakbért és a külön szolgáltatások díját a bérleti szerződésben - vagy a bérlő és a bérbeadó vagy megbízottja más megállapodásában - meghatározott módon és időpontban kell megfizetni.

40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(40. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha a rendelet hatálybalépését követően jogerőre emelkedett bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére. A rendelet hatálybalépése előtt jogerőre emelkedett bírósági ítéletek esetében, az e §-ban írt feltételek teljesülése esetén a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megköti.”

(3) a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.

b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni, és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A jogcím nélküli lakáshasználó ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.

c) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a harmadik személlyel, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg, 24 havi részletfizetési megállapodást köthet.

41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a külön önkormányzati rendelet szerinti hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg vagy azt nem kívánja igénybe venni és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátralékra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről az Emberi Erőforrás Bizottsága javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt. Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásba foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul és késedelem nélkül teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A bérlő a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint jogosult a fennmaradó 25 %-os mértékű hátralék hátralékkiegyenlítő támogatásként történő megfizetését kérelmezni a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központnál.

b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a külön önkormányzati rendelet szerinti hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg vagy azt nem kívánja igénybe venni és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátralékra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről az Emberi Erőforrás Bizottsága javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul

teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A jogcím nélküli lakáshasználó a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint jogosult a fennmaradó 25 %-os mértékű hátralék hátralékkiegyenlítő támogatásként történő megfizetését kérelmezni a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központnál.

c) A bérbeadó szervezet azzal a harmadik személlyel, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg, 24 havi részletfizetési megállapodást köthet.

(4) A bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig használati szerződést köthet költségelví lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Amennyiben a jogosultság fennáll úgy szociális lakbérrel megegyező használati díjat kell megállapítani.

(5) Amennyiben a jogcím nélküli használó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és a továbbiakban sem tartozása és egyéb felmondási ok nem áll fenn, úgy a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a részletfizetési megállapodásban rögzített lejárat határidőt követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt a jogcím nélküli lakáshasználóval előbérleti jog biztosítása mellette.

(6) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet jogosult a megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a (3) és (4) bekezdésben rögzítettek szerinti részletfizetési megállapodás valamint

vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését elmulasztja.

(7) A (6) bekezdésben foglalt esetben a hátralék teljes összege kamattal növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására pedig az Ltv-ben meghatározott szabályok az irányadóak.

(8) Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségét, a részletfizetési megállapodásban rögzített tartozását további kamat nem terheli.”

41. § (4)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig használati szerződést köt költségelví lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Amennyiben a jogosultság fennáll úgy szociális lakbérrel megegyező használati díjat kell megállapítani.

(5) Amennyiben a bérlőből jogcím nélkülivé vált használó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és a továbbiakban sem tartozása és egyéb felmondási ok nem áll fenn, úgy a bérbeadó szervezet a részletfizetési megállapodásban rögzített lejárat határidőt követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt.”

a következő új alcímmel 45/A. §-sal egészül ki.

„Bérlővédelmi program  
45/A. §

(1) A bérlővédelmi program keretében az önkormányzat azoknak a bérlőknek, akik együttműködnek az önkormányzattal és betartják a közösségi együttélés szabályait, a bérbeadó a külön rendeletben meghatározottak szerint, segítséget nyújt a lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez.

(2) A bérbeadó szervezet a 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők részére részletes tájékoztatót küld a bérlővédelmi programba való részvétel lehetőségéről.”

**VII. FEJEZET**  
**A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS**  
**SZABÁLYAI**

A bérbeadói hozzájárulás általános  
szabályai  
**50. §**

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni,  
ha:

- a) bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

**Bérbeadás bérlőtársak részére**  
**51. §**

(1) Házastársak, anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársak részére közös írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni, amennyiben a Ltv.-ben, és jelen rendeletben szabályozott feltételeknek megfelelnek.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet közös kérelem alapján a bérlőtársi jogviszonyt elismeri a bérlő és

- a) a közokirattal igazolt élettársa,
- b) a jogszerűen befogadott szülője, gyermeke, gyermekének gyermeke (unoka) között
- c) ha legalább 5 év óta lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen együtt lakik az ingatlanban.

(3) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet bérlőtárs halála esetén, az elhunyt bérlőtársnak a vele haláláig, több mint 5 éve, lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen együttlakó házastársa, szülője, gyermeke, unokája, közokirattal igazolt élettársa és a lakásban visszamaradt bérlőtárs közös kérelmére bérlőtársi szerződést köthet.

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

„(1) A bérbeadó szervezet házastársak és anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérbeadó szervezet a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke, unokája, szülője, nagyszülője, élettársa, testvére közös kérelmére bérlőtársi szerződést köt, ha:

- a) a testvér a bérlővel a lakásban legalább 3 év óta folyamatosan együtt lakik,
- b) élettárs a bérlővel a lakásban legalább 3 év óta folyamatosan együtt lakik.”

(4) Több bérlőtárs esetén a bérlőtársi szerződést a (3) bekezdésben foglalt feltételek mellett csak akkor lehet megkötöni, ha ahhoz valamennyi bérlőtárs hozzájárult.

(5) A rendeletben meghatározott kötelező eseteket kivéve, a bérlőtársi jogviszony az e rendelet 23 § (3) és (4) bekezdéseire tekintettel, valamint ezen szakaszba foglalt feltételek teljesülése esetén megkötött bérleti szerződés alapján keletkezik.

(6) A bérlőtársi jogviszony közös kérelemre megszüntethető.

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

#### **52. §**

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét (unoka), valamint szülőjét. Más személyeknek a lakásba való befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő:

- a) a közokirattal igazolt élettársát,
  - b) nagyszülőjét
- a lakásba befogadja.

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

„(2) A bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát, eltartóját, testvérét, unokáját, élettársát, egyenes ági rokonának házastársát, továbbá örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát befogadja. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki.”

## Hozzájárulás a tartási szerződéshez

### 53. §

- (1) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.
- (2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik. A hozzájárulásnak feltétele a befogadó-nyilatkozat bérbeadóhoz való benyújtása is.
- (3) Az eltartott gyermeke, unokája, valamint a jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.
- (4) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora, avagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó a tartásra nem képes.

53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó szervezet – a bérlő írásbeli kérelmére – hozzájáruló nyilatkozatot ad ki ahhoz, hogy a bérlő bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön az alábbi esetekben:

- a) ha a bérlő határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik,
- b) szakorvosi véleménnyel igazolja, hogy tartásra szorul,
- c) írásban nyilatkozik arról, hogy nincs jogszabály által tartásra kötelezett, vagy igazolja, hogy a tartásra nem képes,
- d) írásban nyilatkozik arról, hogy mással nem kötött tartási szerződést, és
- e) az eltartó a tartási szerződésben nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a tartásra képes, és kötelezettségeit a szerződés részletes tartalmazza.”

(2) A Lakásrendelet 53. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet megtagadja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora, avagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó a tartásra nem képes.”

## Albérletbeadás

### 54. §

(1) A lakást albérletbe adni a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet hozzájárulásával, kizárólag az a)-e) pontban meghatározott feltételek esetén lehet, amelyek a következők:

54. § (1) bekezdés felvezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó szervezet hozzájárul a lakás albérletbe adásához, ha:”

## Lakáscseréhez hozzájárulás

### 55. §

(1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.

(2) A lakás bérleti joga csak más lakás, illetve lakások bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogának és magántulajdonban lévő lakásra fennálló bérleti jog cseréjéhez az Önkormányzat nem ad bérbeadói hozzájárulást.

(3) Bérleti jog tulajdonra való cseréje esetén nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a bérlő és a vele együttköltöző személyek a csere folytán együttesen nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.

(4) Ha a csere folytán többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy lakástulajdonnak.

(5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terhesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.



## Lakáscseréhez hozzájárulás

### 55. §

- (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.
- (2) A lakás bérleti joga csak más lakás, illetve lakások bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogának és magántulajdonban lévő lakásra fennálló bérleti jog cseréjéhez az Önkormányzat nem ad bérbeadói hozzájárulást.
- (3) Bérleti jog tulajdonra való cseréje esetén nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a bérlő és a vele együttköltöző személyek a csere folytán együttesen nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.
- (4) Ha a csere folytán többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy lakástulajdonnak.
- (5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terhesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

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

„(1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.

A bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy megtagadásáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.”

**A lakásbérleti jogviszony  
folytatására vonatkozó jog  
elismerése**

**56. §**

- (1) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet, ha tudomására jut, hogy a lakásban a bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de jogát nem érvényesítette, 30 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén a bérbeadó szervezet köteles a lakás kiürítése iránt intézkedni.

56. §-a a következő, új (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó szervezet az Ltv. 32. §-ában foglalt feltételek teljesülése esetén a jogviszony folytatójával bérleti szerződést köt.”

## Lakásbővítés

### 60. §

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

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

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

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

(5) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig.

(6)

(7) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben, ha a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és bérbeadó szervezet a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki.

60. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérbeadó szervezet a bérlővel használati szerződést köt az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.”

*eredeti rendelet*

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-  
testületének 10/2015. (III.01.)**

**önkormányzati rendelete**

**a pénzbeli és természetbeni, valamint a  
személyes gondoskodást nyújtó szociális  
és gyermekjóléti ellátások helyi  
szabályairól**

módosító rendelet

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest VIII. kerület közigazgatási területén élő és ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező:

- a) magyar állampolgárokra,
- b) bevándoroltakra és letelepedettekre,
- c) hontalanokra,
- d) a magyar hatóság által menekültként vagy oltalmazottként elismert személyekre.

(2) A rendelet hatálya a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 7. § (1) bekezdésében meghatározott ellátások tekintetében a rendelet 1. § (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően kiterjed az Európai Szociális Kartát megerősítő országoknak Magyarország területén jogszerűen tartózkodó állampolgáira is, ha az ellátás hiánya a rászoruló életét, testi épségét veszélyezteti.

(3) A rendelet hatálya kiterjed az Szt. 3. § (3) bekezdésében, a gyermekek védelméről és gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Gyvt.) 4. § (1) bekezdésében meghatározottakra.

(4) A rendelet hatálya kiterjed a személyes gondoskodást nyújtó ellátások tekintetében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által alapított és fenntartott személyes gondoskodást nyújtó szociális és gyermekjóléti intézményekre és az azok által nyújtott ellátásokra, valamint az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül az Önkormányzat más önkormányzattal kötött ellátási szerződése alapján a Budapest VIII. kerületében ellátásban részesülő személyekre.

(5) A rendelet hatálya kiterjed a pénzbeli és természetbeni ellátások, valamint a személyes gondoskodást nyújtó ellátások tekintetében az Önkormányzat által alapított gazdasági társaságokra, valamint az Önkormányzat fenntartásában vagy működtetésében lévő intézményekre.

5. § (1) Az e rendeletben szabályozott szociális ellátásokra való jogosultság elbírálása során a jövedelemszámításnál az Szt. 10. § (2)-(6) bekezdéseiben foglaltak az irányadóak.

(2) Nem állapítható meg települési, rendkívüli települési támogatás, ha a kérelmező vagy a családjában élő egyéb személy vagyonnal rendelkezik, kivéve a 2. § j) pontjában foglalt lakással kapcsolatban rendkívüli élethelyzet esetében.

(3) Nem állapítható meg települési, rendkívüli települési támogatás, amennyiben a kérelmező vagy a családjában élő egyéb személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül

a) az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;

b) a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg;

c) akit az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskereső nyilvántartásából,

(4) Nem állapítható meg települési, rendkívüli települési támogatás, amennyiben a kérelmező

a) előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését, illetve szabadságvesztés büntetését tölti,

b) a közösségi együttélés szabályait nem tartja be,

#### új szabály

4. § (6) A rendelet 23/A §-a kiterjed az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlijére, jogcímnélküli használójára, függetlenül a bérló vagy jogcímnélküli lakáshasználó lakóhelyétől.