



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Hermann György önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2021. július 22.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új önkormányzati rendelet megalkotására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JOGI IRODA, POLGÁRMESTERI KABINET

KÉSZÍTETTE: DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS, BÉNYEI ZOLTÁN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: T. ügyvéd

JOGI KONTROLL:

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Képviselő-testület

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

Városüzemeltetési Bizottság véleményezi

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi

Határozati javaslat:

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.8) számú rendelet első változata több mint 10 éve született, azóta 34 módosításon esett át. A sok módosítás eredményeként a rendelet szerkezete rosszul áttekinthető, a szabályozás helyenként zavaros, de ennél fontosabb, hogy több vonatkozásban olyan lakáspolitikai szándékokat tükröz, amelyek a Józsefvárosi Önkormányzat jelenlegi vezetése számára nem elfogadhatóak. 2020-ban a képviselő-testület néhány halaszthatatlan

ÉRKEZETT

2021 JÚL 21.

12⁰⁰
C

1

Vh

módosítást végrehajtott és megvalósult a lakáspályázati rendszer átalakítása is, de szükségessé vált új lakásrendelet létrehozása.

Előzmények

Az önkormányzat 2020-ban elfogadott Gazdasági Programja fejteti ki a lakásgazdálkodás alapvető irányait. Ez alapján a lakásgazdálkodás megújításának alapvető célja a társadalmi sokszínűség fenntartása és az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése. A terület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni, aminek egyik legfontosabb eszköze a lakáspolitikai. Konkrét cél a lakott önkormányzati bérlakások számának szinten tartása vagy a lehetőségek függvényében növelése és emellett a lakások műszaki állapotának javítása, valamint a komfort nélküli lakások arányának csökkentése. Az önkormányzat minél többféle társadalmi csoportnak kíván lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezt a célt szolgálta az is, hogy az igazságos pontrendszeren alapuló pályázás lehetőségét az önkormányzat már korábban kiterjesztette a jobb, nagyobb lakásra irányuló minőségi cserére is.

Az új lakásrendelet a fenti elképzelésnek megfelelően az alábbi célokat kívánja megvalósítani:

- az önkormányzati bérlakásokkal történő gazdálkodás átláthatóbbá tétele,
- annak biztosítása, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban a rászorulóknak számára nyújtsanak lakhatást,
- a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése,
- az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételeinek szabályozottabbá és áttekinthetőbbé tétele.

Az új rendelet minél gondosabb előkészítése és a rendeletalkotási folyamat átláthatóbbá tétele érdekében az önkormányzat a törvényi előírásokon túlmenően a rendelet koncepciójának első változatát megküldte véleményezésre 15 lakhatással foglalkozó szakmai szervezet és szakértő számára. A kiküldött koncepcióhoz nyolc írásbeli vélemény érkezett.

A beérkezett vélemények, javaslatok önkormányzati feldolgozása és összesítése után 2021. január 20-án szakmai vitára került sor, amelyen az írásos vélemények beküldői, a Fővárosi Önkormányzat szakértője, valamint az önkormányzat és intézményeinek képviselői vettek részt. A beérkezett írásbeli javaslatok jelentős részét az önkormányzat eleve elfogadta és beépítette a koncepcióba, néhány központi jelentőségű kérdéssel pedig a résztvevők tartalmas vitát folytattak. A vita eredményeként kialakult lakásrendelet-koncepciót az önkormányzat nyilvánosságra hozta.

A lakástörvény értelmében az „önkormányzatnak [az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó] rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” A vitára bocsátásról a 340/2021. (VI.9.) számú polgármesteri döntés rendelkezett, a rendelet-tervezet hirdetményként aznap közzé lett téve és a lakhatással foglalkozó szervezetek külön is megkapták. A rendelettervezethez egy közérthető, nem jogi nyelven megfogalmazott tartalmi összefoglaló is kapcsolódott.

A tervezetről június 24-én az önkormányzat lakossági fórumot szervezett, amelyhez a személyes részvételen túl online is lehetett kapcsolódni. A fórumon személyesen vagy online 21-en tettek fel kérdéseket, ebből 13-at a fórum résztvevői megválasztak, a többire írásos válasz született. Június 30-ig volt lehetőség a tervezethez írásos észrevételeket fűzni. A fórumon elhangzott kérdések és az észrevételek nagy többsége nem közvetlenül a rendelethez, hanem tágabban a kerületi lakásügyekhez kapcsolódott. A beérkezett véleményekre az önkormányzat illetékesei írásban reagáltak.

A társadalmi vitán felvetődött, a rendeletet érintő problémák közül kettőt emelünk ki. A szakmai vitának is témája volt, hogy a lakáspályázatoknál jobb módszer volna a névjegyzékes rendszer, amelynek előnye, hogy akár egyetlen lakás rendelkezésre állása esetén is könnyen dönteni lehet, míg a pályázatoknál célszerű nem egyenként pályáztatni, hanem néhány lakást összegyűjteni. Előny továbbá, hogy kiszámíthatóbb az érdekeltek számára. Ugyanakkor a névjegyzékes rendszer túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többdimenziós szempontrendszert érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy demográfiai, élethelyzetüket, anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásínségben szenvedő társadalmi csoportnak nyújtson lehetőséget, ezért megmaradt a pályázati rendszer, mint a lakáshoz jutás elsődleges formája.

Mind a lakossági fórumon, mind a beérkezett lakossági vélemények között kiemelten fontos kérdés volt az önkormányzati házakban jelentkező együttélési problémák kezelése. Korábban az önkormányzatnak a lakóközösséget folyamatosan zavaró magatartással szembeni fellépésre nem volt más eszköze, mint a felmondással való fenyegetés és végső esetben a felmondás. Ugyanakkor a lakásvesztés, mint „büntetés” aránytalan eszköz. Ezért a rendelet bevezet egy új eszközt, a lakbéremelés lehetőségét a súlyos magatartási problémák esetére. A rendelet az ilyen esetekben alkalmazandó eljárásokat a korábbinál sokkal részletesebben és pontosabban szabályozza. A rendelet része lett mellékletként az önkormányzati tulajdonú házak házirendje is. A házirend átalakítása során felhasználtuk az ezzel a témával kapcsolatos lakossági fórumok és viták eredményeit is.

A rendelet-tervezet vitára bocsátásának eredményeként a tervezet számos részletét pontosítottuk.

Az új rendelet néhány fontos vonása

Az elfogadásra beterjesztett rendelet sok új elemet tartalmaz, csak a legfontosabbakat emeljük ki. Az új rendelet leszögez néhány lakásgazdálkodási alapelvet. Új lakásbérlet létesítésének alapvető formája a pályázati eljárás. A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos döntéseket úgy kell alkalmazni, hogy járuljon hozzá a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez, akadályozza meg a hajléktalanná válást, a hátralékok felhalmozását, segítse elő a lakásállomány állapotának fejlesztését.

A 16/2010-es rendelet még a most hatályos jogalkotásról szóló törvény hatályba lépése előtt készült, a lakáspolitikai tartalmi problémákon túl szerkezete, szerkesztése és szövegezése sem felel meg az aktuális szabályoknak. Az új rendelet áttekinthetőbb szerkezetű, szövegezése egyszerűbb, világosabb. A könnyebb tájékozódást értelmű rendelkezések segítik. A korábbiaktól eltérően a bérlőre és a bérbeadó szervezetre vonatkozó szabályok nem a rendeletben szétszórva, hanem egy helyen összefoglalva jelennek meg.

A jelenlegi szabályozás szerint a képviselő-testület 5 évenként határozza meg a lakásgazdálkodási irányelveket. Ezt megtartva, a jövőben évenkénti lakásgazdálkodási terv elfogadását is előírja a rendelet. Az irányelvek a lakások bérbeadására vonatkozó közép- és hosszútávú célokat, a lakáspályázatok alapelveit határozzák meg. A pályáztatásnak a lakásgazdálkodási irányelvben rögzítendő általános alapelve, hogy a képviselő-testület – a rendelkezésre álló lakásállomány állapotának függvényében – többféle lakásigényt kíván figyelembe venni. Olyanokét is, akiknek nincs anyagi lehetőségük arra, hogy saját lakást vásároljanak, de képesek egy rossz állapotú lakás felújítására, és olyanokét is, akik akár anyagi, akár más okból ezt nem tudják megtenni. A megváltoztatott gyakorlatnak megfelelően a lakásgazdálkodási irányelvek rögzíteni fogják, hogy a pályázati pontrendszer kialakítása során elsősorban a pályázók lakáshelyzetét, lakásínségük mértékét kell figyelembe venni. Szakítunk azzal a gyakorlattal, melyben egy családnak annál nagyobb esélye van közpénzből támogatott önkormányzati lakáshoz jutni, minél nagyobb a jövedelme.

A hatályát veszítő rendelet szabályai szerint általános esetekben új bérleti szerződést öt évre kötött az önkormányzat, ez 10 évre nő. A pályázaton történő bérbeadás elsődlegessége értelmében az önkormányzat a jövőben csak kivételes esetekben alkalmazza a nyilvános pályáztatás nélküli közszolgálati lakásjuttatást, ugyanakkor a jelenlegi közszolgálati bérleti jogokat továbbra is fenntartja, sőt megszünteti azt a bizonytalanságot, amelyet a jelenlegi rendelet több vonatkozásban is teremt. Nyugdíjazás esetén, ha nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok, akkor az illetékes bizottság döntésével sor kerül a közszolgálati jelleg törlésére és a normál bérbeadásra. Ha nem önkormányzati szervezeteknek kíván az önkormányzat bérlakást biztosítani, akkor tisztább viszonyokat eredményező megoldás a bérlőkijelölési jog biztosítása az adott szervezetnek. Az új rendelet tervezete szerint a bérlőkijelölési jog térítésmentes lehet, ha a kijelölésre jogosult vállalja, hogy szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki, ha rendvédelmi vagy katasztrófavédelmi szervek dolgozóját jelöli bérlőként vagy szociális lakásügynökség keretében jelöl bérlőt. Ezzel lehetőség nyílik a szociális lakásügynökség megvalósítására.

Megszűnik a pályázaton kívül méltányosságból létesített bérlet jogcím. Pontosan meghatározott speciális helyzeteket kivéve egy jól működő pályázati rendszer mellett nincs szükség arra, hogy a képviselő-testület kivételes eljárásban ad hoc módon osszon lakásokat. A rendelet bevezeti a lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímet (VI. fejezet). Négy esetet sorol ide: az elemi csapás vagy más ok miatt megsemmisült vagy életveszélyessé vált lakás lakóinak átmeneti elhelyezése, a felújítás

miatti átmeneti elhelyezés, a lakhatási krízishelyzetbe kerültek átmeneti elhelyezése és a családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt lakhatási válságba kerültek.

A rendelet egységesen tárgyalja a bérlővédelmi intézkedéseket (VII. fejezet). Ezek közé tartozik a bérleti díj tartozás fennállása esetén követendő eljárásrend, a bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt, vagy kisebb fenntartási költségű másik lakás bérbeadása, és a veszélyhelyzettel kapcsolatos intézkedések. A szabályozás alapelve a hajléktalanná válás elkerülésére törekvés. Lakbérhátralék esetén eddig is volt lehetőség részletfizetésre, de a jelenlegi legfeljebb 36 hónapos részletfizetési időt az új rendelet 58 hónapra növeli. Emellett lehetővé teszi a JSZSZGYK támogató véleménye esetén a részletfizetés felfüggesztését. Az új rendelet a korábbinál pontosabban szabályozza a lakbérhátralékkal kapcsolatos jelzőrendszer működését, valamint a bérbeadó szervezet és a szociális ellátó rendszer együttműködésének részleteit és az ügyintézési határidőket. Az elmúlt években felhalmozott hátralékok arra mutatnak, hogy ez az együttműködés korábban nem mindig volt elég hatékony.

Az új rendelet a korábbihoz képest pontosabban szabályozza az eljárást, amikor magatartási vagy egyéb okokból sor kerül a bérleti szerződés felmondására. Kikerültek azok az indokolatlan büntető jellegű szabályok, korlátozások, amelyek sok esetben a lakhatás elvesztéséhez vezettek.

Bekerülnek a rendeletbe a 305/2020. (VII.16) képviselő-testületi határozatnak a minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmáról szóló részei. Minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül egyedülállóknak esetében a hajléktalan személyek átmeneti szállása, házaspárok vagy élettársak esetében a hajléktalan személyek páros elhelyezést biztosító átmeneti szállása, kiskorú gyermeket nevelők esetében a családok átmeneti otthona.

A könnyebb használhatóság érdekében a lakbéreket meghatározó táblázat a rendelet mellékletében került. Táblázatos formában össze lettek foglalva a lakbért módosító tényezők, szintén a mellékletben.

A felülvizsgálat alapján megállapításra került, hogy a korábbi rendelet nem biztosította egyetlen bizottságnak sem a lakásgazdálkodás egységes és teljes körű áttekintését, két bizottság is a lakásügyi hatáskörök címzettje volt. Az új rendeletalkotás során kiemelt fontosságú volt a hatáskörök egy bizottsághoz rendelése a hatékony munkavégzés érdekében, ez a SZELB. A hatáskörök változására tekintettel az új lakásrendelet rendelkezéseivel összhangban a KT SZMSZ-ben is szükséges a hatásköröket felülvizsgálni a normakollízió elkerülése céljából.

Az általános és a részletes indokolás a rendelet-tervezet szövegét követően kerül bemutatásra.

II. A betérjesztés indoka

A 2019. évi önkormányzati képviselőválasztás eredménye alapján megalakult képviselő-testület lakáspolitikai céljainak megvalósítása érdekében szükséges az új rendelet megalkotása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a tartalmi és rendelet-szerkesztési szempontból egyaránt elavult szabályozás újra cserélése, az önkormányzati lakásgazdálkodás átláthatóbbá, az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételeinek szabályozottabbá tétele, a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése, és annak biztosítása, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban a rászorulóknak számára nyújtsanak lakhatást, továbbá kezelhetők a társadalmi elvárások, a szociális és krízishelyzetek, valamint a piaci igények is.

A rendelet nem változtat a lakbéreken, így közvetlen pénzügyi hatása nincs. A hátralékkezelés rugalmasabbá és szabályozottabbá tételétől a ténylegesen befolyó és a kirótt lakberek arányában pozitív változás várható.

IV. Jogszabályi környezet

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1-2. §-ai értelmében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét 2021. június 15. napjától maga gyakorolja.

A Képviselő-testület rendeletalkotással kapcsolatos át nem ruházható hatásköre az Mötv. 42. § 1. pontján alapul. Az Mötv. 50. §-a alapján a rendeletalkotáshoz minősített szavazattöbbség szükséges.

A felhatalmazás kereteit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, illetve a 2. melléklete adja meg. Az Mötv. 23. § (5) bekezdésének 14. pontjában határozta meg az Önkormányzat feladatkörét, mely alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A Lakás tv. 79. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete szerint a lakáspolitikai igazgatása az önkormányzat alaptevékenysége, a 4. sz. melléklet szerint az önkormányzat önként vállalt feladata a lakásfenntartással, lakhatással összefüggő ellátások, és a krízislakások működtetése. A KT SZMSZ 30. § (2) bekezdésére tekintettel, a rendelet elfogadásához minősített többség szükséges.

Értelemszerűen, az előterjesztésben foglalt döntést követően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú határozat jogharmonizációs célú felülvizsgálata, módosítása szükséges.

Rendeletalkotási javaslat!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló/2021. (.....) önkormányzati rendeletet, melylyel a korábban e tárgyban született rendelet hatályon kívül helyezi.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.

A CSERE előterjesztés a melléklet szerinti rendelettervezet 98-99. §-aiban szükséges jogtechnikai módosításokra tekintettel került beterjesztésre 2021. július 21-én.

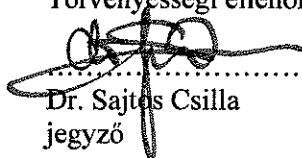
Melléklet: rendelet-tervezet

Budapest, 2021. július 14.


.....
Hermann György
önkormányzati képviselő
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság
elnöke


.....
Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:


.....
Dr. Sajtos Csilla
jegyző

5/12

th

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

**...../2021. (.....) számú önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, továbbá a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában és 23. § (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és szükséglakásokra, illetve azok lakbérére és a lakbértámogatásokra terjed ki.

(2) Közérdekű célból a szükséglakás követelményeinek megfelelő nem lakás céljára szolgáló helyiségekben történő ideiglenes elhelyezés érdekében létesített használati jogviszonyra e rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

2. Alapelvek

2. § (1) A bérlő személyének kiválasztása jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában pályázati eljárás keretében történik. A pályázati kiírásban szereplő értékelési szempontoknak elsősorban a lakásra való rászorultság mértékét kell figyelembe venni.

(2) A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos döntések során figyelemmel kell lenni az alábbi célok elérésére:

- a) segítse elő a bérleti jogviszony fenntartását, a lakhatási krízishelyzetbe jutottak számára a hajléktalanná válás megakadályozását,
- b) járuljon hozzá a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez és a lakásínség által okozott zsúfoltság csökkentéséhez,
- c) akadályozza meg a hátralékok felhalmozódását,
- d) segítse elő a sérülékeny csoportok lakáshelyzetének javítását.

(3) A bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a (2) bekezdésben megfogalmazott célok szem előtt tartásával kell alkalmazni.

(4) A bérleti jogviszonyok felülvizsgálata és a bérlemény-ellenőrzések eredményének feldolgozása során kiemelt figyelmet kell fordítani

- a) a lakásállomány állapotának megőrzésére és fejlesztésére, valamint
- b) a lakáshasználat jogszerűségének és rendeltetésszerű használatának helyreállítására.

3. Értelmező rendelkezések

3. § (1) E rendelet alkalmazásában bérlőn a bérlőtársat és a társbérlőt is érteni kell.

1

6/12

(2) E rendelet alkalmazásában

1. átalakítás: az OTÉK 1. sz. melléklet 8. pontja szerinti fogalom;
2. bérbeadó szervezet: az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében eljáró gazdasági társaság;
3. életvitelszerű használat: az élet viteléséhez szükséges tevékenységek (alvás, étkezés, tisztálkodás stb.) folytatása, a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolása és a közüzemi szolgáltatások igénybevétele;
4. fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma;
5. háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: szocvtv.) szerinti fogalom;
6. jövedelem: a szocvtv.-ben meghatározott fogalom;
7. jövedelemtől függő lakbér: a szociális és a költségvetési törvény szerinti lakbér;
8. korszerűsítés: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. sz. melléklet 63. pontja szerinti fogalom.
9. lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező és adott esetben családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely
 - 9.1.) az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdése alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben áll, vagy
 - 9.2.) a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás, vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, vagy életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult ki;és amelynek megoldására a kérelmező bérlemény keresése a családsegítő szolgálat közreműködésével sem vezetett eredményre - amennyiben a kérelmezővel együttműködők között kiskorú személy is van, a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezés férőhely hiánya miatt nem megoldható -, és a lakhatás önrőből más módon nem biztosítható;
10. méltányolható lakásnagyság: az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti lakásnagyság;
11. önkényes lakásfoglaló: aki az e rendelet hatálya alá tartozó, lakatlan lakást elfoglalja, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv vagy személy, vagy az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával, vagy intézkedésével feljogosította volna;
12. szociális szolgáltató: a rendeletben szociális szolgáltatóként nevezett együttműködő szerv, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ;
13. szociális lakásügynökség: olyan működési modell, amelyben az ingatlantulajdonosok egy közvetítő szereplőn keresztül adják bérbe a tulajdonukat, amiért a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat kérnek, a lakásügynökség pedig (cserébe) bérlőkiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására;
14. vagyon: a szocvtv. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyonelemek, továbbá az az ingatlan is, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik és az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn.

4. Lakáshasznosítási irányelvek, lakásgazdálkodási terv

4. § (1) A képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján 5 évenként – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg a lakásgazdálkodás – ezen belül a pályázat, a közszolgálati bérbeadás, elidegenítés – közép és hosszú távú céljairól és alapelveiről.

(2) A képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján évente, a tárgyévi költségvetés benyújtásáig éves lakásgazdálkodási tervet határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül – a bérbeadási jogcímek szerint – bérbeadásra milyen árnyok érvényesítése célszerű.

2

7

(3) Az üres, vagy várhatóan megüresedő lakásállományról bérbeadó szervezet tájékoztatja a képviselő-testületet. A tájékoztatóban a lakásállomány övezet, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot számszerűsítve kell szerepeltetni, valamint meg kell határozni az önkormányzatra kötelező, vagy a döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.

(4) Bérbeadó szervezet az éves lakásgazdálkodási terv előterjesztésében kimutatást készít az előző évi lakásgazdálkodásról és a tárgyévre vonatkozóan a további hasznosításba bevonni tervezett lakásokról az alábbiak szerint:

- a) a tárgyévben várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma;
- b) a tárgyévben vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
- c) a tárgyévben a lakatlan, nem bérbe adott lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- d) a tárgyévben felújítani tervezett lakások száma, komfortfokozata, műszaki állapota, ezen belül az akadálymentesen felújítandó lakások száma, a komfortfokozat-növelő átalakítások és korszerűsítések száma, a jelenlegi és a célzott komfortfokozat megnevezésével;
- e) a tárgyévben a pályázatra kiírni tervezett lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- f) a tárgyévben közérdekű célokra elkülönített lakások és nem lakás célú helyiségek száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- g) tárgyévben a különböző speciális célokra (családok átmeneti otthona kiléptető lakások, Lélek-Program, támogatott lakhatás) hasznosítani kívánt lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- h) a tárgyév során kiüríteni vagy bontani tervezett önkormányzati bérlakások száma, alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;
- i) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások száma alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;
- j) a tárgyév során csatolással hasznosítani tervezett önkormányzati lakások száma és komfortfokozata;
- k) az előző évben megüresedett lakások, valamint az előző évben tervezett, de meg nem valósult hasznosítás a bérbeadás jogcíme, a darabszámok és a komfortfokozatok szerint;
- l) a gazdaságosan fel nem újítható, üres és megüresedő lakások, melyek nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíthetők, és más módon nem hasznosíthatók;
- m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatai;
- n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserekérelmek.

(5) A szociális hatáskört gyakorló bizottság kezdeményezheti a (2) bekezdés szerinti terv módosítását, kiegészítését.

5. § A szociális hatáskört gyakorló bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli

- a) a közszolgálati célra hasznosítható lakást a munkáltató megjelölése mellett,
- b) a házfelügyelői lakást szolgálati célra,
- c) a krízislakást,
- d) az ideiglenes elhelyezésre szolgáló lakást,
- e) a piaci célú lakást.

KÜLÖNÖS RÉSZ

I. Fejezet A jogviszony alanyai

5. A tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultak

6. § (1) Az önkormányzat tulajdonosként őt megillető hatásköreit e rendeletben meghatározottak szerint részben

- a) a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságra (a továbbiakban: bizottság),
- b) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságra, vagy
- c) a polgármesterre

ruházza át.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, akkor a döntést a bizottság hozza meg.

6. A bérbeadó szervezet

7. § (1) A tulajdonosi döntések végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat külön közszolgáltatási szerződés alapján ezzel a feladattal megbízott bérbeadó szervezet látja el.

(2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében

- a) lebonyolítja a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati eljárást;
- b) felülvizsgálja a jogviszony létrejöttéhez szükséges feltételeket, ennek során közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek a szociális lakbér jogosultsági feltételeiről;
- c) a rendeletben meghatározottak szerint, vagy tulajdonosi döntés alapján kiadja a bérbeadói hozzájárulást, nyilatkozatot;
- d) megkötí a bérleti szerződést;
- e) átvezeti a bérleti szerződésben bekövetkezett módosulásokat;
- f) megkötí a megállapodásokat;
- g) gondoskodik az óvadék beszédéséről és visszafizetéséről;
- h) beszedi a lakbért és a különszolgáltatások díját, késedelmes fizetés esetén felmondja a bérleti szerződést, teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban;
- i) elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, azokról nyilvántartást vezet;
- j) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmeket;
- k) kiadja a nyilatkozatokat;
- l) a rendeletben meghatározott esetekben döntésre előkészíti a bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot; és felmondja a bérleti szerződést, ha jogszabály másként nem rendelkezik;
- m) megállapítja az önkényes lakásfoglalást, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a perren kívüli és peres eljárás megindítását.

(3) A képviselő-testület által kijelölt helyi város-rehabilitációs területeken (továbbiakban: HVT), az önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott vagyongazdálkodó szervezet gyakorolja az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetésével, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos bérbeadó szervezetet illető jogokat és feladatokat, valamint előkészíti az itt élő lakáshasználók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.

7. A bérlő

8. § Bérlő csak természetes személy lehet.

9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,

4

9. HVT

- a) akinek önkormányzati bérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, illetve bármely jogcímen helyi adó tartozása van, kivéve, ha a bérlő a bérbeadás iránti kérelmében, ideértve a pályázatot is, a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés (át)ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;
 - b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megköteendő bérleti szerződés aláírásáig
 - ba) tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy
 - bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról az önkormányzattal megállapodik;
 - c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő öt éven belül;
 - d) aki a bérbeadás iránti kérelme vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzattal fennálló bérleti jogviszonyát térítés ellenében szüntette meg, vagy magánforgalomban cserélte el kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra;
 - e) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette;
 - f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadó lényeges kötelezettségeit – ide nem értve a lakbér és különszolgáltatási díj megfizetését – megszegte, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére különösen
 - fa) az önkormányzati bérlakás engedély nélküli bérbeadása,
 - fb) engedély nélküli ott tartózkodás, életvitelszerű ott nem tartózkodás,
 - fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,
 - fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata, vagy
 - fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása
- miatt került sor;
- g) aki a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, vagy a szociális lakbérre való jogosultságot kizáró feltételek vizsgálatához, illetve bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában valótlan adatot közölt.

II. Fejezet Bérleti jogviszony létesítése

8. A bérlővé válás jogcímei

10. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlőjévé válni törvény erejénél fogva a korábbi bérlő halála esetén jogutódlással lehet.

(2) Bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony

- a) bérlőkijelölési jog alapján kijelöléssel,
- b) házfelügyelői szolgálati lakásra,
- c) előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,
- d) bérlő bérlőtársával,
- e) lakatlanná vált társbérleti lakrészre a társbérlővel,
- f) bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása,
- g) a 13. § szerinti „Lélek” programban,

10 *VH*

h) a 81. § (3) esetében.

(3) Ha a bérleti jogviszony létrehozását a bérlő kezdeményezi, arról bérbeadó döntése szükséges

- a) közszolgálati lakás,
- b) a Lakás tv. 29. § szerinti lakáscsere,
- c) ismételt bérbevétel,
- d) minőségi csere, és
- e) a 24. § (1) bekezdés esetében.

(4) Bérleti jogviszony létrehozását bérbeadó lakásgazdálkodási érdekből kezdeményezheti bérlő részére másik lakás bérbeadásával, amennyiben a bérbeadó a bérleményt a jövőben nem kívánja a továbbiakban bérlakásként hasznosítani, vagy annak olyan mértékű átalakítását határozza el, amely lehetetlenné teszi a korábbi bérleti jogviszony fenntartását.

(5) Bérbeadó a rendelkezésére álló nem lakott lakásra az (1) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel a bérlőt pályázati úton választja ki.

9. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

11. § (1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az Mötv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel.

(2) A bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a képviselő-testület dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni.

- a) a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit;
- b) azt, hogy a bérlőkijelölési jog biztosítása a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés, vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik;
- c) hogy a megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(3) A bérlőkijelölési jog ellenértékeként igénylendő ellenérték egyszeri alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a, több alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

(4) A szociális hatáskört gyakorló bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét, akár korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult

- a) vállalja, hogy
 - a.a e rendelet feltételei szerint szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki, vagy
 - b.a a képviselő-testület által meghatározott szociális cél teljesítése érdekében jelöl ki bérlőt; vagy
- b) elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni; vagy
- c) szociális lakásügynökség keretében a (2) bekezdés c) pont vonatkozásában határozott időre kíván bérlőt jelölni; vagy
- d) rendvédelmi-katasztrófavédelmi szervek dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.

12. § (1) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakás megüresedik, a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosultat 15 napos határidővel fel kell hívni, hogy közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azon feltételeit, amelyekre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.

(2) Amennyiben a bérlőkijelölési jog a jogosultat az önkormányzattal kötött megállapodás alapján illeti meg, és bérlőkijelölési jogával nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felhívásban a bérlőkijelölésre jogosulttal azt is közölni kell, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.

(4) A bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt személlyel kötött bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalás végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalásának költségét – ellenkező megállapodás hiányában – a bérlőkijelölési jog jogosultja viseli.

10. Bérbeadás az önkormányzat hajléktalanokkal foglalkozó programja keretein belül (bérlőkijelölési jog a LÉLEK program alapján)

13. § (1) Azon hajléktalan személyekkel, akik az önkormányzat által meghirdetett hajléktalan személyekkel foglalkozó LÉLEK-Programban meghatározott feltételeket teljesítették, az erre kijelölt lakásokra egy év határozott időre szóló bérleti szerződés köt a bérbeadó szervezet, az együttélők jövedelmétől függő lakbérfizetési kötelezettséggel.

(2) A határozott idő lejártát követően, amennyiben a bérlővel szemben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, a 20. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

11. Közszolgálati célú lakás bérbeadása

14. § (1) A közszolgálati célú lakások kijelöléséről, lakbér besorolásáról, valamint a közszolgálati célú lakás e cél szerinti hasznosításának megszüntetéséről a bizottság dönt azzal, hogy a bérlő személyére a munkáltató tesz javaslatot.

(2) A közszolgálati célú lakás bérlője az adott szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki:

- a) nem rendelkezik a főváros területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogvissonnyal, tulajdonában, haszonélvezetében lakás nincs,
- b) a költségelví vagy piaci lakbér megfizetését vállalja,
- c) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója vagy az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozója, 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,
- d) a c) pont szerinti munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű foglalkoztatási jogvissonnyal rendelkezik, és
- e) a bérleti szerződés megkötésekor vállalja a lakás minden további elhelyezési igény nélküli, a foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követő 60 napon belüli kiürítését, ha a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása miatt, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg. Ezen kötelezettségvállalás végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalásának költségét a bérlőként kijelölt személy viseli.

(3) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság a bérlő – munkaviszony megszüntetésétől számított 15 napon belül benyújtott – kérelmére 60 napon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, legfeljebb egy évvel meghosszabbítható vagy a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett a bérleti szerződés 10 év határozott idejűre módosítható.

7

12 Vh

(4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a bérlő – munkaviszony megszüntetésétől számított 15 napon belül benyújtott – kérelmére, amennyiben nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok, a bizottság dönt a bérleti szerződés 10 év határozott idejűre módosításáról, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(5) A foglalkoztató szerv a munkaviszony megszűnéséről a bérbeadó szervezetet köteles írásban értesíteni a munkaviszony megszűnését követő 15 napon belül.

12. Bérbeadás házfelügyelői szolgálati célra

15. § (1) A 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházban a házfelügyelői szolgálati lakás bérlője az a személy lehet, aki nem rendelkezik a főváros területén beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával, sem önkormányzati lakás bérleti jogával, továbbá a házfelügyelői feladatok ellátására munkaszerződést kötött.

(2) Az e § szerinti bérleti szerződést – a (3) bekezdés szerinti kivétellel – a bérlő munkaviszonyának fennállásáig kell megkötni.

(3) Ha a munkaviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérlő – munkaviszony megszűnésétől számított 15 napon belül benyújtott – kérelmére a bizottság döntése alapján a volt házfelügyelő részére pályázaton kívül adható bérbe a lakás a szolgálati jelleg törlése mellett, vagy amennyiben a házfelügyelői lakásra a továbbiakban is szükség van vagy helyette másik lakás kijelölésére nincs lehetőség, másik lakás.

(4) A munkaviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a bizottság a lakás házfelügyelői szolgálati jellegének törlése mellett a bérleti szerződés 10 év határozott időre történő módosításáról a házfelügyelői jelleg egyidejű törlése mellett, vagy másik lakás bérbeadásáról is dönthet.

13. A bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása

16. § (1) Ha a lakás a bírósági végrehajtásról szóló módosított 1994. évi LIII. törvény alapján biztosított elővásárlási jog gyakorlása alapján került az önkormányzat tulajdonába, azt a természetes személyt, akivel szemben a végrehajtási jogot érvényesítették (a továbbiakban: kötelezett), az önkormányzati lakás bérbevételére előbérleti jog illeti meg. A lakásban lakó kötelezett előbérleti joga megelőzi annak a kötelezettnek az előbérleti jogát, aki nem lakik a lakásban.

(2) Az e § szerinti bérleti jogviszonyban költségelvű lakbért kell fizetni.

(3) Ha az, akivel szemben a végrehajtási jogot érvényesítették a lakásban lakik és a szociális lakbér megállapítására jogosult, kérelmére, vele a jelen rendelet alapján létesített szociális lakbér megállapításával bérleti szerződést kell kötni. A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek vizsgálatánál kizárólag a lakásban lakó kötelezett és házastársa, valamint a velük a végrehajtási eljárás megindításakor már a lakásban együttlakó szülőjük és gyermekük vehető figyelembe.

14. Bérbeadás bérlőtárs részére

17. § (1) Bérbeadó szervezet, a házastársak és anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérbeadó szervezet a bérlő és a vele együtt lakó jogszerűen befogadott

- a) gyermeke,
- b) unokája,
- c) szülője,
- d) nagyszülője, vagy
- e) élettársa

közös kérelmére bérletársi szerződést köt, ha a bérelővel a lakásban legalább 2 év óta jogszerűen befogadottként lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen folyamatosan együtt lakik. Azzal az együtt lakóval nem köthető bérletársi jogviszonyt létrehozó vagy a bérletársak körét bővítő megállapodás, akinél a bérleti szerződés megkötését kizáró ok áll fenn.

18. § (1) A bérbeadó szervezet a bérletárs halála esetén, az elhunyt bérletársnak a vele haláláig, több mint 2 éve, lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen együtt lakó jogszerűen befogadott házastársa, szülője, nagyszülője, gyermeke, unokája, élettársa és a lakásban visszamaradt bérletárs közös kérelmére bérletársi szerződést köt. Azzal az együtt lakóval nem köthető bérletársi jogviszonyt létrehozó vagy a bérletársak körét bővítő megállapodás, akinél a bérleti szerződés megkötését kizáró ok áll fenn.

(2) Több bérletárs esetén a bérletársi szerződést a (1) bekezdésben foglalt feltételek mellett csak akkor lehet megkötni, ha ahhoz valamennyi bérletárs hozzájárult.

(3) A bérletársi jogviszony megszűnésére és a bérletársak számának csökkentésére vonatkozó bérleti szerződést a bérbeadó szervezet a bérletársak közös kérelmére köti meg. A kérelemben meg kell jelölni azt a bérletársat, vagy bérletársakat, aki bérlet marad vagy akik a bérletársak maradnak.

15. Lakatlanná vált társbérleti lakrész bérbeadása

19. § (1) A lakatlanná vált társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérletnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlet és a vele együttlakó személyek méltányolható lakásigénye mértékének felső határát, és vállalja a megnövekedett alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó szervezet a lakásban visszamaradó társbérlet lakásbérleti szerződését, a bizottság döntése alapján cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

(3) A visszamaradt társbérlet számára felajánlandó cserelakás nem lehet a társbérleti lakrészénél kisebb alapterületű és alacsonyabb komfortfokozatú, kivéve, ha ezt a bérlet kifejezetten kéri.

(4) A cserelakás felújítására, lakhatóvá tételére vonatkozóan a felek megállapodása irányadó.

16. Határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbodása, ismételt bérbevétel

20. § (1) A határozott idejű bérleti szerződést a bérbeadó szervezet további legfeljebb tíz évvel meghosszabbítja a bérlet kérelmére, ha azt a bérlet a határozott idő lejártá előtt kéri, és nyilatkozik arról, hogy vele szemben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését akadályozó okok.

(2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 90 nappal megelőzően felhívja a bérlet a kérelem és a 9. § szerinti jogosultság megállapításához szükséges dokumentumok, igazolások, nyilatkozatok benyújtására, továbbá amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végez.

(3) A bérlet létesítésére való jogosultságot és a kizáró okok bekövetkezését a bérbeadó szervezet felülvizsgálja. A bérleti szerződést a hatályos rendelkezések szerinti tartalommal kell megkötni.

(4) Amennyiben bérbeadó szervezet úgy ítéli meg, hogy a bérlettel szemben fennállnak a bérleti szerződés megkötését kizáró okok és elutasítja a bérlet (1) bekezdés szerinti kérelmét, a bérlet a bérbeadó szervezet álláspontjának felülvizsgálata érdekében az elutasítást követő 15 napon belül – a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelemmel – a bizottsághoz fordulhat. A kérelem elbírálásáig a lakás kiürítése iránt eljárást kezdeményezni nem lehet.

(5) E szakasz rendelkezéseit a (4) bekezdés kivételével, többször is lehet alkalmazni.

21. § (1) Ha a bérlő a határozott idő hosszabbítását az előírt módon és határidőben nem kezdeményezte, vagy valamely elhárítható akadály a határozott idő lejárta előtt nem hárult el – a bérleti jogviszony időtartamának lejárata követően –, jogcím nélküli lakáshasználóként a jogviszony rendezését 60 napig kezdeményezheti. A határidő elmulasztása esetén a lakás kiürítése iránti eljárás kezdeményezhető.

(2) Ha a jogviszony rendezését olyan befogadott személy kezdeményezi, akivel kérelme esetén bérlőtársi szerződést lehetett volna kötni, a bérleti szerződés vele is megköthető, amennyiben a volt bérlő a bérleti jogviszony létesítésének lehetőségéről nyilatkozatban lemond, vagy a bérleti jogviszony vele nem lehetséges.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés felmondására a Lakástv. 25. § (1) bekezdése szerint kerül sor, az a befogadottként bentlakó, akivel kérelme esetén bérlőtársi szerződést lehetett volna kötni, kezdeményezheti a bérleti szerződés bérleti jogviszony megszűnése után történő megkötését.

(4) Amennyiben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését akadályozó okok, a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet az (1) – (3) bekezdés szerinti kérelmezővel bérleti szerződést köt. Amennyiben több ilyen személy van és bérlőtársi szerződés nem köthető, a szerződést azzal kell megkötni, aki nem adott okot a korábbi szerződés megszűnésére.

22. § Az ismételt bérbevételről a bizottság dönt. A 21. §-ban tárgyalt esetben az ismételt bérbevételről a bizottság dönt.

23. § A 21. § szerint megkötött szerződés alapján a bérleti szerződés megkötésétől számított egy éven belül bérlő bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmére a bizottság – kivételes méltánylást érdemlő esetben (ilyen lehet egyebek mellett: rossz egészségi állapot, fogyatékoság, várandósság, egyedül élő idős ember) – megállapíthat szociális lakbért. Ebben az esetben a szociális lakbér a bérleti jogviszony létrejöttének időpontjára visszamenőlegesen is megállapítható. Az így kialakult lakbér túlfizetés a bérlőnek nem jár vissza, az a lakbérbe beszámítandó.

17. Bérleti jogviszony rendezése a bérlő halála után

24. § (1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelemre, a bérbeadó szervezet a lakásban visszamaradt, azt korábban befogadott személyként a bérlő halálát megelőző egy évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen lakó jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés köt, amennyiben

- a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésben foglaltakra kötelezettséget vállal, és
- b) vállalja a bérlő után visszamaradt lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, és
- c) a volt bérlőnek unokája (a nem befogadott gyermekének született gyermeke), élettársa, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, és
- d) a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.

(2) Amennyiben kizárólag az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feltétel miatt nem köthető meg a szerződés, és ez alól a bizottság nem ad felmentést, az önkormányzat megfelelő méretű lakást ajánl fel annak, aki az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel. A felajánlott lakás felújításának, lakhatóvá tételének költségét a felek megállapodásban rögzítik. A lakás felújításáról, lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(3) A bizottság felmentés adhat az (1) b) pont alól, amennyiben a kérelmező szociális lakbér megállapítására jogosult. A felmentést meg kell adni, amennyiben a tartozás megfizetésére más kötelezettséget vállalt.

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

18. Minőségi csere

25. § (1) Bérbeadó a bérlő kérelme alapján, a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (jelen rendelet alkalmazásában a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe

- a) magasabb komfortfokozatú, nagyobb alapterületű, vagy nagyobb szobaszámú,
- b) kisebb forgalmi értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
- c) legalább kétszobás lakás helyett kettő vagy több kisebb lakásra vonatkozó igény esetén,
- d) két önálló bérlakás egy másik bérlakásra cserélése esetén, vagy
- e) egészségügyi okból.

(2) Az (1) a) pontja szerint kizárólag pályázati úton választható ki cserelakás.

26. § (1) A pályázaton kívüli minőségi cserére vonatkozó bérbeadói ajánlatok megtétele és a bérlőtől származó minőségi cserék iránti kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakások számától és lakásgazdálkodási feladataitól függően kerül sor.

(2) A bérbeadói döntés előkészítése során a szociális szolgáltató környezettanulmányon alapuló írásbeli véleményét csatolni kell.

(3) A bérlő köteles igazolni, hogy a minőségi cserére vonatkozó megállapodás megkötésekor a bérleményében a közműszolgáltatók felé nincs lejárt tartozása.

(4) Szükség esetén az ingatlanforgalmi szakvéleményt a bérbeadó szervezet szerzi be, annak költségét a bérlő viseli. A szakvélemény hat hónapról régebbi nem lehet.

(5) Ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás bérleti szerződése határozatlan idejű, a cserelakásra határozatlan idejű bérleti szerződést kell kötni.

27. § (1) Amennyiben határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű, alacsonyabb szobaszámú, vagy más fekvésű cserelakást kap, a bérbeadó megtéríti a visszaadott és a cserelakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át a minőségi csere során visszaadott lakás birtokbavételének napjától számított 15 munkanapon belül. A cserelakás felújításának, lakhatóvá tételének költsége a bérlőt terheli, annak megtérítését a bérbeadótól nem kérheti. A lakás felújításáról, lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(2) E szakasz alkalmazásakor határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbér tartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött.

(3) A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő előző lakásával kapcsolatos tartozásait, beleértve a lakás karbantartásával, felújításával kapcsolatban a bérlőt terhelő – általa korábban nem teljesített – kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket is.

28. § (1) A legalább kétszobás lakásra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetése mellett a bérlő magának és a vele legalább 2 éve jogszerűen együtt lakó, a lakásba bejelentett házastársa, élettársa, szülője, nagyszülője, nevelőszülője, nagykorú gyermeke, nevelt gyermeke, a jogszerűen befogadott gyermekétől született nagykorú unokája (a minőségi cserére vonatkozó rendelkezések alkalmazása szempontjából a továbbiakban együtt: hozzátartozók) részére a hozzátartozóval közös kérelemben egy-egy önálló lakás bérbeadását kérheti. A kérelem akkor teljesíthető, ha a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlők megállapodásban vállalják.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értéke kisebb, mint a külön-külön bérbe adandó lakások forgalmi értékének együttes összege, a különbözet 50%-át a külön-külön bérbe adandó lakások bérlői kötelesek megfizetni a bérbeadónak a bérleti szerződés megkötéséig.

29. § (1) Ha több lakás bérlői közösen kérik a lakásokra fennálló bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette egy másik lakás bérbeadását, a minőségi cseréről akkor köthető megállapodás, ha a bérlők vállalják a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét vagy felújítását.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett önálló lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a bérlő javára az értékkülönbséget 50%-át a minőségi csere során visszaadott lakások birtokbavételének napjától számított 15 munkanapon belül fizeti meg azzal, hogy a megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait, és a lakás felújításával, karbantartásával kapcsolatban a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket.

30. § (1) A bérlő egészségügyi okokból akkor kérhet minőségi cserét, ha bérleménye műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy ő vagy vele együtt lakó befogadott hozzátartozója egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül a lakását elhagyja, vagy oda visszatérjen.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott minőségi cseréről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő jelenlegi lakása és a cserelakás forgalmi értéke azonos. A bérelt és a cserelakás akkor is azonos értékűnek tekintendő, ha a magasabb forgalmi értékű lakás értéke nem haladja meg az alacsonyabb forgalmi értékű lakás értékének 130%-át. Ebben az esetben a különbség miatt egyik fél sem tartozik térítést fizetni.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt esetekben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek a bérbeadóval szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, illetve bármely jogcímen helyi adó tartozása van, továbbá a közműszolgáltatókkal szemben tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában részletfizetési megállapodást kötött, vagy hátralékkezelési-, hátralék-kiegyenlítő támogatást vesz igénybe, és a megállapodásban foglaltakat teljesíti, illetve, ha a kérelem alacsonyabb fenntartási költségű lakásra irányul.

(4) Bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt minőségi csere kérelem teljesítésekor a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlő részére.

19. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében

31. § (1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás:

- a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,
- b) a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,
- c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a Lakás tv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosításával.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti cserelakást a bizottság jelöli ki a (3) – (5) bekezdés szerint.

(3) Ha a bérlő a határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételét ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője beruházási megállapodásban vállalja.

(4) Külön-külön lakás is bérbe adható az ezen szakasz szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője (bérlőtársak) kérelmére, ha a szerződés legalább kétszobás lakásra szűnik meg, és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők beruházási megállapodásban vállalják. Ez esetben a külön-külön bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együttlakók száma alapján méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket, valamint az új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell.

(5) Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiűritendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint különösen a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni.

(6) Elsősorban az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban meghatározott esetekben, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során, a bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás, különösen az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek szanálása stb.) teljesítése érdekében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban történő végleges elhelyezésig.

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

20. A bérbeadás időtartama

32. § (1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe.

(2) Meghatározott feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni bérlőkijelölési jog keretében történő, rendkívüli élethelyzet miatti, közszolgálati jelleggel valamint házfelügyelői szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén.

(3) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra, vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amely azonban ez esetben sem lehet hosszabb 10 évnél.

(4) Határozatlan időre kizárólag jogszabályban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében, valamint az Ltv. 26. §-a szerinti cserelakásként történő bérbeadás esetében lehet bérleti szerződést kötni.

21. A bérleti szerződés

33. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(2) A bérlő bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalását végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni. A közjegyzői okirat költségét a bérbeadó viseli, azokat az eseteket kivéve, amelyekben a rendelet mást nem határoz meg.

(3) A bérleti szerződésnek és módosításának tartalmaznia kell különösen:

- a) a bérlő, továbbá a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek személyi azonosító adatait, lakcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, komfort fokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait;
- c) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát, a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt,
- d) a bérbeadói hozzájárulás tartalmát és feltételeit, továbbá a bérbeadás jogcímét,
- e) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit, feladatait,
- f) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának számításának módját, megfizetésük és a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
- g) amennyiben a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről, az arról szóló figyelemfelhívást és megállapodást,
- h) az óvadék összegét, a visszafizetésének módját, idejét, az óvadék összegét csökkentő tényezőket,
- i) annak rögzítését, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján kell-e energetikai tanúsítványt készíteni, valamint amennyiben igen, akkor a tanúsítvány azonosító kódját, és bérlő nyilatkozatát arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát bérbeadótól átvette.

(4) A szerződés melléklete a lakás átadásakor a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra való alkalmasságára vonatkozó megállapításokat tartalmazó jegyzőkönyv, továbbá a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól készült leltár.

III. Fejezet A felek kötelezettségei

22. A lakás átadásával, visszavételével kapcsolatos kötelezettségek

34. § (1) A lakás bérlő részére történő átadásakor, valamint a lakás bérbeadónak való visszaadása esetén

- a) jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra való alkalmasságára vonatkozó megállapításokat, továbbá a lakás visszaadásakor a bérbeadó és a közszolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásokat;
- b) leltárt kell felvenni a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés megszűnésekor az ingóságokat a bérlő, illetve a bérlő halála esetén az örökös vagy ismert hozzátartozó nem szállítja el, azokat – az örökös költségére és kárvészeire – a bérbeadó szervezet raktárban helyezi el és 60 napig őrzi. 60 nap után a bérbeadó szervezet az ingóságokat azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti, vagy megsemmisítésükről intézkedik.

23. A bérbeadó kötelezettségei

35. § (1) Bérbeadó gondoskodik:

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről;
- d) az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(2) Bérbeadó saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

- a) nyomóvezeték-repedés, -törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése);
- b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;
- c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem a szolgáltatóra tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása);
- d) az épület főbiztosító utáni vezeték melegekedése, füstölése, egyéb meghibásodása;
- e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;
- f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;
- g) szükség szerinti veszélytelenítés;
- h) központi fűtés, illetve melegvíz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;
- i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;
- j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;
- k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

36. § Bérbeadó

- a) beszedi a lakbért, beszedi és kezeli az óvadékot, nyilvántartja a bérlő tartozását,
- b) nyilvántartja a lakásban bérlőként, befogadottként és albérlőként lakó személyeket,
- c) együttműködik bérlő érdekében a hátralékezelésben bérlő számára segítséget nyújtó, más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat.

- d) határidőben elbírálja bérlo kérelmét, valamint
- e) csere kezdeményezése esetén három a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel bérlo részére.

24. Bérlemény-ellenőrzés

37. § (1) A bérbeadó egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlo szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzli a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződés szerű használatát, kiemelten a bérlo karbantartásra, felújításra vonatkozó kötelezettségét, és a lakásban életvitelszerűen tartózkodók ott tartózkodásának jogszerűségét.

(2) Az ellenőrzés időpontja előtt legalább nyolc nappal, az ellenőrzés tényéről, napjáról és várható időpontjáról a bérlo a bérbeadó szervezet írásban tájékoztatja.

(3) A bérlo arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést túrni köteles a Lakás tv.-ben meghatározott eseteken kívül a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

(4) A bérbeadó szervezet előzetes értesítés nélkül, soron kívüli bérlemény-ellenőrzést tarthat, amennyiben olyan körülmény merül fel, hogy a bérlemény használata nem a Lakás tv., vagy a szerződés szerint történik.

(5) Bérbeadó szervezet értesíti bérlo a bérlemény-ellenőrzés megállapításairól, az ellenőrzés során tapasztalt szerződésszegésről, valamint határidő tűzése mellett felszólítja a szerződésnek nem megfelelő állapot megszüntetésére.

25. A bérlo kötelezettségei

38. § (1) A bérlo gondoskodik

- a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetés szerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről,
- b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlo vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról, továbbá az okozott kár megtérítéséről,
- c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetés szerű állapotban való visszaadásáról,
- d) saját költségére a lakás burkolatainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolását is beleértve, és
- e) a lakás berendezéseiben bekövetkező hiba kijavításáról, amennyiben az a bérbeadót terheli, arról a bérbeadó szervezetet haladéktalan értesítéséről, azzal, hogy az értesítés eredménytelensége esetén jogosult a rendeltetés szerű használatot gátló hibát a bérbeadó szervezet egyidejű értesítése mellett bérbeadó költségén kijavíttatni.

(2) A bérlo a lakásba köteles saját költségén mellékvízmérőt szereltetni, a szükséges cserét elvégeztetni. Bérbeadó kezdeményezésére és költségére megvalósuló mellékvízmérő beszerelést a bérlo túrni köteles. Beszereltetés esetén köteles gondoskodni a mellékvízmérő hitelesítéséről, és biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A bérlo ezen kötelezettségét a már megkötött bérleti szerződésben, annak módosításával fel kell tüntetni, az új bérleti szerződést pedig ennek megfelelően kell megkötöni.

(3) A szociális lakbért fizető bérlo esetén a mellékvízmérőt a bérbeadó szerelteti be, de a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlo is beszereltetheti, amelynek költségét a bérbeadó nevére és címére, adószámának feltüntetése mellett kiállított számla alapján a bérbeadó a lakbérbe történő beszámítással téríti meg bérlo részére.

39. § (1) A bérlő köteles megfizetni a megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által – szerződés keretében – nyújtott külön szolgáltatások díját. A lakás visszaadásakor bérlő igazolni köteles, hogy nincs fennálló közműtartozása.

(2) Bérlő a lakás birtokbavétele előtt a rá háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt felmerülő – különösen a lakás helyreállításával, a lakbérhátralékkal, és a külön szolgáltatások díjtartozásával kapcsolatos – költségek fedezetéül, a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles óvadékot fizetni.

40. § (1) Bérlő – továbbá a bérleményt lakó valamennyi magánszemély – a bérleti jogviszony létrejöttékor köteles a lakásba bejelentkezni, és a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakásból kijelentkezni. Bérlő köteles bérbeadónak bejelenteni a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személyeket a befogadástól számított 15 napon belül.

(2) A bérlő a lakást csak lakás céljára használhatja, a lakás vagy annak egy része más célra bérbeadói hozzájárulás nélkül nem használható.

(3) Bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles a bérbeadó szervezet felé írásban előzetesen bejelenteni, és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) igazolni.

(4) Bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek megfelelően betartani és valamennyi, általa a lakásba beengedett személlyel betartatni.

(5) Azon lakások esetében, amelyek nem esnek a társasházakról szóló törvény hatálya alá, vagy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasháznak nincs szervezeti és működési szabályzata, a 4. mellékletben található házirendet kell alkalmazni.

26. Óvadék

41. § (1) Az óvadék mértéke:

- a) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi bruttó összege,
- b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás lakbérének 3 havi bruttó összege,
- c) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése, és minőségi csere esetén az óvadék összege a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli lakbérének 2 havi bruttó összege, amelyből a korábbi lakásra befizetett óvadékot le kell vonni.

(2) Nem kell óvadékot fizetni

- a) átmeneti elhelyezéskor,
- b) szociális lakbér mellett történő bérbeadáskor.

(3) Ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az új bérleti szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.

(4) A bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített alszámlán tartani.

27. A lakbér

42. § (1) A lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a kerületben, és a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni a 43. § - 44. § szabályai szerint.

(2) Amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik a lakbért a bérlő és a vele együtt lakók jogvédelmi viszonyainak figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Amennyiben annak feltételei fennállnak és azt a bérlő igazolja, szociális lakbért kell megállapítani, egyébként a bérlő költségelví lakbért fizet.

(4) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét (a továbbiakban: piaci lakbér) a bérlő jövedelmi viszonyaira tekintet nélkül kell megállapítani.

43. § (1) A fizetendő lakbér a lakás komfortfokozatának megfelelő alaplakbér csökkentő és növelő tényezők számításával kapott értékének és a lakás hasznos alapterületének a szorzata.

(2) A komfortfokozat szerinti alaplakbért és az épület és a lakás műszaki állapotából fakadó növelő és csökkentő tényezőket a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A lakást magába foglaló épület fekvésére tekintettel a 2. melléklet alapján megállapított lakbér mértékét

- a) tovább kell csökkenteni, ha az épület olyan közterület mellett fekszik, amelyet a rendelet 3. számú melléklete tartalmaz, és az csökkentést határoz meg, és
- b) növelni kell, ha az épület olyan közterület mellett fekszik, amelyet a rendelet 3. számú melléklete tartalmaz, és az növelést határoz meg.

(4) A csökkentő tényezőket csak olyan mértékben lehet figyelembe venni, hogy az (1) – (3) bekezdések alkalmazása után számított alaplakbér ne csökkenjen a komfortfokozat alapján kiszámított alaplakbér 50%-a alá.

(5) A bontásra kijelölt épületekben lévő lakásokra, valamint a felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellett végez felújítási, átalakítási munkálatokat, a komfortfokozat alapján megállapított alaplakbért a csökkentő tényezők hiányában is csökkentheti bizottság annak legfeljebb 60%-ával.

(6) Az ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbére közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles megfizetni.

(7) Amennyiben bérbeadó a lakás, vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.

44. § (1) Társbérleti lakrész esetében a fizetendő lakbért a lakás tényleges komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozat alapján kell megállapítani.

(2) Társbérlet esetén a lakás teljes alapterülete alapján kell megállapítani a lakbért, s a teljes lakásra kiszámított lakbért a társbérlők között az általuk kizárólagosan használt lakás alapterület arányában kell megosztani.

45. § A lakbér összegét bérbeadó szervezet számlában közli, azt általános forgalmi adó nem terheli. A számlán fel kell tüntetni a mindenkor szociális lakbérre való jogosultság jövedelemhatárait.

28. A lakbér módosulása

46. § (1) Ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be, a lakbér ennek megfelelően módosul.

(2) Ha a komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján a bérlő végzi el, és annak költségét nem a bérbeadó viseli, a lakbért az eredeti komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani.

(3) A lakbér változásáról a bérbeadó szervezet értesíti a bérlőt.

(4) A lakbér növekedéséről a bérlőt az esedékesség előtt legalább 30 nappal előbb értesíteni kell.

29. A jövedelemtől függő lakbér megállapítása

47. § (1) A háztartás jövedelme alapján szociális lakbér megállapítására jogosult az a bérlő,

- a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül
 - aa) 1-4 fős háztartás esetén 2 szobánál,

- ab) 5-8 fős háztartás esetén 3 és fél szobánál,
- ac) 8 főnél nagyobb háztartás esetén 4 és fél szobánál

nem nagyobb lakásban lakik, és

- b) akinek nincs lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása, vagy az esetleges tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást köt, és
- c) akinek, a nagykorú vele együttköltözőket is figyelembe véve, az egy főre eső jövedelmének összege nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát, és
- d) a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem nem haladja meg a legkisebb öregségi nyugdíj 350%-át.

(2) Az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem megállapításánál a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0, a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9, a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8. A háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma 0,8, a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma 0,7. Ha a háztartás nagykorú tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy valamely kiskorú tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik. Ha a háztartásban gyermeket egyedülállóként nevelő szülő – ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt – él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

48. § Az a bérlő, akinek az egy fogyasztási egységre jutó jövedelme nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át, a 42. § - 44. § alapján meghatározott lakbér 20%-át fizeti.

30. Lakbér támogatás

49. § (1) Az a szociális lakbér fizetésére jogosult bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó jövedelme eléri a legkisebb öregségi nyugdíj 150%-át, de nem haladja meg annak 250%-át lakbér támogatásra jogosult.

(2) A támogatás havi összege a támogatási alapösszeg növelve az elismert költség és az elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma szorzatával.

(3) A támogatási alapösszeg

- a) összkomfortos lakás esetén 6.000,- Ft/hó,
- b) komfortos lakás esetén 5.000,- Ft/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 4.000,- Ft/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 2.500,- Ft/hó.

(4) A (2) bekezdés alkalmazásában az elismert költség a lakás alapterületének 450,- Ft-tal történő szorzata.

(5) A (2) bekezdésben meghatározott elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma

- a) egyedülálló, vagy gyermeket egyedül nevelő szülő esetén 0,1-del, vagy
 - b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 0,05 -dal
- növekszik.

50. § A lakásbér támogatást a szociális lakbérrel egyidejűleg kell megállapítani és a fizetendő lakbérbe beszámítani.

31. Költségelvű lakbér

51. § (1) Ha a lakbért a háztartás jövedelme alapján kell megállapítani, de a bérlő nem jogosult a szociális lakbérre, költségelvű lakbért kell megállapítani.

(2) A költségelvű lakbért a szociális lakbér jogosultság megszűnését követő hónap első napjától köteles a bérlő fizetni.

32. A szociális lakbér megállapítása

52. § (1) A szociális lakbér megállapítását, amennyiben a jogosultság feltételei fennállnak, bármikor lehet kérelmezni.

(2) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, az arra jogosultat a kérelem benyújtása hónapjának első napjától illeti meg.

(3) A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell a háztartáshoz tartozó valamennyi személy vonatkozásában az alábbi igazolásokat:

- a) a rendszeres jövedelemmel rendelkező személy esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt ellátásban részesülő személy esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, nyugdíjas esetén a nyugdíj megállapításáról szóló határozatot, vagy
- b) vállalkozóként nyilvántartott személy esetén az illetékes NAV igazolását az előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról, vagy
- c) amennyiben a bérlő nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel (munkabérrel), akkor a szociális szolgáltató környezettanulmányát, vagy
- d) a külön jogszabályban meghatározott vagyonynyilatkozatot.

53. § (1) A szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága igazolására, a lakbér ismételt megállapítása érdekében bérlő évente nyilatkozik a bérbeadó szervezetnek arról, hogy a szociális lakbér mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek megfelel.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben rögzített tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, és a bérbeadó szervezet tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnt, úgy bérlő köteles a jogosulatlanul kapott, a szociális és költségelvű lakbér közötti különbséget, mint kedvezményt visszafizetni a bérbeadónak.

(3) Az új lakbér megállapítását (kiszámítását), és az új lakbér mértékének bérlővel való közlését - a változást követő első számlában, a hatályos rendeletre hivatkozással - a bérbeadó szervezet végzi.

(4) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba, és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

(5) Ha a korábban közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő által fizetett többletet a jövőben esedékes lakbérbe be kell számítani, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér- és különszolgáltatási díj tartozása.

33. A különszolgáltatások díja

54. § A bérbeadó által nyújtott különszolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a víz- és csatornahasználat (szennyvíz-elszállítás) biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,

- c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- d) kizárólag az újonnan épült lakóingatlanok esetében a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
- e) a települési szilárd hulladék elszállítása.

55. § (1) A különszolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg, vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja, és a bérlő ennek alapján fizet térítést a bérbeadónak vagy megbízottjának.

(2) A különszolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő díj megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe.

(3) A lakbérrel és használati díjjal, valamint a különszolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

34. Lakáshasználati díj

56. § (1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, a bérleti jogviszony megszűnésétől köteles a lakásra a jövedelme alapján megállapítható lakbérrel megegyező összegű használati díjat, valamint a különszolgáltatások díját megfizetni.

(2) Az önkényes lakásfoglaló a jogellenes használat kezdetétől köteles megfizetni a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényezők nélküli lakbér, valamint a külön szolgáltatások díját.

(3) A (2) bekezdés esetében a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapon túl a költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér kétszeresének megfelelő összeg.

(4) A használati díj minden hónap 15. napjáig esedékes.

IV. Fejezet A bérleti jogviszony módosítása

35. Lakás átalakítása, korszerűsítése

57. § (1) A bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse. Az erről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet készíti elő és foglalja írásba, bérlő ennek érdekében köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, továbbá felelős a munkálatok szabályszerű megvalósításáért. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Az önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra rendelkezésre álló előirányzat terhére lehet megállapodni. Bérbeadó csak a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű költségek megtérítését vállalhatja.

(3) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a bérleti szerződést – a lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell.

(4) Ha a bérlő jelen szakasz szerinti munkát bérbeadói hozzájárulás vagy hatósági engedély nélkül végzi, az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

36. Lakásbővítés

58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a bérlettel rendelkező kérelmező a bérlettel rendelkező lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlettel rendelkező általi elvégzése fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetén is kezdeményezhető.

(2) A bérbeadó szervezet lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra, vagy a lakás más módon történő hasznosítására. A megüresedett lakás lakáspályázatra, illetve árverésre történő kiírása előtt bérbeadó köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség az üres lakás csatolására. A csatolás engedélyezéséről a bizottság dönt.

(3) Az (1) bekezdés szerinti használati szerződés megkötésekor a bérlettel rendelkező vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(4) A használati szerződést az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, költségelvi lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel kell megkötöni.

(5) A bérbeadó szervezet a csatolás befejezésekor módosítja a bérlettel rendelkező szerződést a munkálatok szabályos elvégzéséről szóló jegyzőkönyv alapján.

37. Helyiség lakássá történő alakítása

59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlettel rendelkező kérelmező a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni. Az átminősítést követően a bérlettel rendelkező lakásra megállapított lakbért fizet.

(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak, vagy a bérlettel rendelkező annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(3) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a kérelemhez csatolni kell a társasház hozzájáruló nyilatkozatát. A társasház alapító okiratának módosítását és annak költségét a bérlettel rendelkező vállalnia kell. Lakásbérlettel rendelkező szerződés abban az esetben köthető az átalakított helyiségre, amennyiben a helyiség megnevezésének lakásra történő módosítása az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént.

60. § A 58. § - 59. §-okban szabályozott döntés során, rehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet javaslatát figyelembe véve a bizottság az átalakítás költségeinek viselése tekintetében eltérhet.

38. A beruházási és bérbeszámítási megállapodás

61. § (1) A bérbeadó és a bérlettel rendelkező írásban megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlettel rendelkező

- a) a pályázat feltételei szerint pályázóként teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, vagy
- b) a bérlet fennállása alatt a Lakás tv. 15. § (1) bekezdésben meghatározott átalakításon, korszerűsítésen felül lakása komfortfokozatát növeli, vagy
- c) bentlakó bérlettel rendelkező véghez el a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, az a) és b) pontba nem tartozó műszaki munkálatokat.

(2) A bérlettel rendelkező és a bérbeadó közötti megállapodásnak tartalmaznia kell

- a) a munkálatok által érintett területek négyzetméterben meghatározott pontos leírását, megnevezését,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,

- c) a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,
- d) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- e) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
- f) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, ha az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi okirat módosításának kötelezettségét,
- g) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,
- h) figyelmeztetést arra, hogy a szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettsége van, továbbá köteles az önkormányzatra kirótt bírság megfizetésére,
- i) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és
- j) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az elszámolás módját.

(3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját, és a bérbeszámítás feltételeit és lehetséges mértékét.

(4) Piaci és költségelvű lakbér fizetése esetén a költségek megosztása során bérbeadó és bérlő bérbeszámításban is megállapodhat.

62. § (1) A költségek bérbeszámítása akként történik, hogy a bérlő a bérbeadónak mindaddig a lakbér - költségalapú bérlet esetén 30%-ának, piaci alapú bérlet esetén 50%-ának megfelelő összeget fizet, ameddig a 61. § (2) bekezdés c) pontjában a bérbeadóra eső költségeket teljes egészében a lakbérbe be nem számítják, vagy a (2) bekezdésben jelzett határidő le nem jár.

(2) A bérbeszámítás időtartama 5 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 4 év, 10 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év, határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év.

39. Lakás használata nem lakás céljára

63. § (1) A lakás egészét csak kivételes esetben, közérdekből, ideiglenesen, a bizottság hozzájárulásával lehet nem lakás céljára bérbe adni.

(2) A lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához a bizottság csak akkor járulhat hozzá, ha:

- a) a lakás rendeltetése változatlan marad, és a bérlő által gyakorolt tevékenység lakásban is folytatható,
- b) a bérlő egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
- c) a bérlő nyilatkozatban vállalja a lakás más célra történő használatának időtartama alatt a lakásra megállapított költségelvű lakbér négyszeres összegének megfizetését a nem lakás céljára használt területre eső arányában,
- d) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs nyilatkozik, hogy a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi és a megnövekedett lakbér fizetési kötelezettséget vállalja,
- e) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, lakónként legalább 6 négyzetméteres lakószobarész jut,
- f) a tevékenységhez szükséges minden hatósági engedéllyel – a használat időtartama alatt folyamatosan – rendelkezik.

(3) A lakás egy részének nem lakásként történő használatának minősül az is, ha a bérlő vagy a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója, akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként jegyezteti be a cégbíróági vagy egyéni vállalkozói eljárásban a bérlemény címét. Nem kell a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott emelt lakbért fizetni, ha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, és egyúttal a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye nem a központi ügyintézés helye.

(4) Nem szükséges a bizottság hozzájárulása, ha a használat a képviselő-testület határozatán alapul.

V. Fejezet A bérleti jogviszony megszűnése

40. A bérleti szerződés megszüntetése pénzbeli térítés mellett

64. § (1) Ezen alcím alkalmazásakor határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbér vagy különszolgáltatási díj tartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételt bérleti szerződést kötött.

(2) A határozatlan idejű lakásbérleti szerződés e szakasz szerinti közös megegyezéssel való megszüntetése, illetve bérbeadó 65. § (3) bekezdés szerinti felmondása esetén bérbeadó pénzbeli térítést fizet.

(3) A pénzbeli térítési díj alapja a lakás állapotának megfelelő, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értéke. Az értékebecslést a bérbeadó szervezet készítteti el, költségét a 66. § (3) bekezdés szerinti esetben a bérlő, egyébként a bérbeadó viseli.

(4) A pénzbeli térítés összegébe be kell számítani a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot.

65. § (1) Bérbeadó a bérleti szerződés megszüntetését

a) lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása, vagy

b) helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása, illetve a rehabilitációs területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése

érdekében kezdeményezheti.

(2) A bérleti szerződést első sorban másik beköltözhető lakás egyidejű felajánlásával kell megszüntetni.

(3) Amennyiben másik lakás nem áll rendelkezésre, úgy pénzbeli térítés is felajánlható.

(4) Pénzbeli térítés kizárólag határozatlan időtartamú bérlet esetén adható.

66. § (1) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a 65. § (1) a) érdekében a bérbeadó kezdeményezi, a pénzbeli térítés a lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének legalább 50%-a, legfeljebb 70%-a, vagy amennyiben ezen feladatok sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló, illetve egyéb határidő indokolja, legfeljebb 80%-a lehet.

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a 65. § (1) b) pont szerinti esetben a bérbeadó kezdeményezi, a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-a, legfeljebb 80%-a.

(3) Ha a bérlő kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértéke a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-a.

(4) A pénzbeli térítés mértékéről a bizottság dönt.

28/12

67. § Ha a bérbeadó a határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, cserelakást ajánl fel.

68. § (1) A pénzbeli térítés minimum 25%-át a közös megegyezés aláírását követő 15 munkanapon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokba adását követő 15 munkanapon belül kell bérlő részére megfizetni.

(2) A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek kiürítve át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.

41. A bérleti szerződés felmondása

69. § (1) Fel kell mondani a bérleti szerződést a Lakás tv. 25. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:348. §-ában szabályozott esetekben.

(2) A Lakás tv. 25. § (1) bekezdésében foglaltak esetén a felmondás csak olyan összegű lejárt tartozás fennállása esetén közölhető, amelyre az óvadék nem nyújt fedezetet.

(3) A bérleti szerződés a Lakás tv. 25. § (3) bekezdése szerinti felmondásának a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartásából következő oka csak abban az esetben állapítható meg felmondási okként, ha birtokvédelmi-, szabálysértési-, vagy büntetőeljárás keretében a lakóközösség valamely tagját, vagy tagjait érintő panasz, vagy sérelem miatt elmarasztalták. Az együttlakó családtagok szerződést sértő magatartása nem állapítható meg, ha őket az eljárás során nem marasztalták el.

(4) A Lakás tv. 25. § (3) bekezdés szerinti felszólítást bérbeadó szervezet egyidejűleg a szociális szolgáltató részére is megküldi, a bérlővel való kapcsolatfelvétel, családgondozás és környezettanulmány készítése céljából, aki a környezettanulmányát és a bérlő helyzetének rendezésre vonatkozó javaslatát 15 napon belül küldi meg a bérbeadó szervezet számára.

(5) A (4) bekezdésben szabályozott esetben a lakbér a felmondásra okot adó körülmény megszűnéséig 100%-kal emelkedik.

(6) A Lakás tv. 25. § (3) bekezdése szerinti felmondásra okot adó körülmény megszűnését a bérbeadó szervezet a felszólítás kiadását követően legkésőbb 3 hónap elteltével bérlemény-ellenőrzés során felülvizsgálja.

(7) A szociális szolgáltató – a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó – a bérbeadó számára megküldött írásbeli javaslatának a lakás bérleti szerződés felmondására halasztó hatálya van a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglaltak teljesüléséig, vagy megszűntetéséig. A bérleti jogviszony megszűnését követően a lakáshasználati díj az (5) bekezdés szerinti emelt lakbérhez igazodik.

70. § Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlő az erre vonatkozó megállapodás megkötésétől számított 2 éven belül nem tesz eleget a vállalt felújítási, korszerűsítési, átalakítási kötelezettségeinek.

71. § (1) Ha a bérlő a lakáshasználatot jogosulatlanul más személy részére átengedte, a bérlőt a jogellenes állapot megszüntetésére határidő kifizetésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlő a felmondási idő lejártától számítva emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosának megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

VI. Fejezet Az önkormányzat soron kívüli eljárásában kötött bérleti szerződés

42. Bérleti szerződés rendkívüli élethelyzet miatt

72. § (1) Az önkormányzat soron kívüli eljárásban kérelemre feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 6 hónap határozott idejű bérleti szerződést köt azzal,

- a) akit a Lakás tv. 23. § (4) bekezdése alapján elhelyezni köteles,
- b) aki 3. § (2) bekezdés 9.1. pontja szerinti lakhatási krízishelyzetben van,
- c) aki a vele szemben elkövetett családon belüli, vagy kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik,
- d) lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt bérleménye átmenetileg nem használható
- e) aki a 3. § (2) bekezdés 9.2. pontja szerinti lakhatási krízishelyzetben van (a továbbiakban együtt: soron kívüli eljárás). Ha a soron kívüli eljárásban történő bérbeadás feltétele fennáll, a 9. §-ban meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni, és a bérleti szerződés megkötését kizáró okokat nem kell figyelembe venni.

(2) Soron kívüli eljárásban ideiglenes elhelyezés céljából a bérbeadó által kijelölt lakások használhatók fel.

(3) Az (1) bekezdés a) – c) pontjai szerinti tulajdonosi döntéseket soron kívül kell meghozni.

(4) Az (1) b) és e) pontok esetében bérbeadó szervezet 30 napon belül elkészített javaslata alapján a bérleti szerződésről a polgármester dönt, és erről tájékoztatja a bizottságot.

(5) Bérbeadó szervezet a soron kívüli eljárásban kötött bérleti szerződés lejártát követően a lakás kiürítése érdekében 30 napon belül intézkedni köteles.

73. § (1) E szakasz rendelkezéseit a 72. § (1) e) pont szerinti használati megállapodás esetén – ideértve az önkormányzati lakás jogcím nélküli használóját is – a (2) – (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben a használhatatlanná vált lakás az önkormányzat tulajdona

- a) a megállapodás feltételei – kivéve, hogy a lakbér mértékének megállapításakor a lakás paramétereit kell figyelembe venni - megegyeznek a károsult lakásra vonatkozó bérleti szerződés feltételeivel, azzal, hogy helyreállítás esetén annak idejére annak bérleti szerződése szünetel,
- b) a lakás megsemmisülésekor végleges elhelyezést biztosító másik lakás bérbeadására kell törekedni.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt a 72. § (1) e) pontjában rögzített lakás használójával.

74. § (1) A 72. § (1) b) pont szerinti indokkal benyújtott kérelmére a polgármester a szociális szolgáltató által felállított 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: munkacsoport) javaslata alapján annak az életvitelszerűen a VIII. kerület közigazgatási területén élő személy(ek)nek lakást biztosíthat,

- a) aki a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény alapján családok átmeneti otthonában történő elhelyezésre jogosult, a családok átmeneti otthonába, történő felvétel napjáig,
- b) akinek a nem önkormányzati tulajdonú lakásban korábban fennálló bérleti jogviszonya megszűnt, és lakhatásáról nem tud gondoskodni, lakhatása rendeződéséig,
- c) aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény alapján tartós bentlakásos intézményben történő elhelyezésre jogosult, kérelme benyújtásra került, vagy jelen rendelet hatálya alatt benyújtásra kerül, de az elhelyezés hiánya miatt lakhatása nem biztosított, a tartós bentlakásos intézménybe történő felvétel napjáig.

30 Vh

(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelemhez csatolni kell a kérelmező nyilatkozatát arról, hogy életvitelszerűen a VIII. kerület közigazgatási területén él, továbbá a kérelmező és a vele egy családban élők jövedelméről szóló igazolásokat.

(3) Az (1) bekezdés alapján a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnését követő 3. hónap lejártáig terjedő időre köthető, amely a szociális szolgáltató javaslatára, a szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján további maximum 3 hónappal meghosszabbítható.

(4) Az (1) bekezdés szerinti döntés előkészítését végző munkacsoport saját tagjai közül elnököt választ, döntéseit egyszerű többséggel hozza meg. A munkacsoport ülésén javaslattevői, tárgyalási joggal részt vehet a polgármester, az alpolgármester, valamint a szociális hatáskört gyakorló bizottság tagjai. A munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, valamint a szociális szolgáltató által elkészített helyszíni környezettanulmány alapján a kérelem benyújtásától számított 8 napon belül készíti el a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát. A 72. § (1) c) pontja alapján történő elhelyezésről a polgármester a fővárosi bántalmazottakat segítő szervezetek együttműködése alapján, a segítő szervezetek által javasolt családok esetében dönt. A kapcsolati erőszak következtében a lakhatását elvesztett személy kérelméhez a krízisközpont, a titkos menedékház, vagy a félutas ház igazolását köteles bemutatni. A bérleti szerződés időtartama a 74. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően legfeljebb 1 év lehet, ami egy alkalommal további 1 évvel meghosszabbítható.

43. Rendkívüli élethelyzet miatt kötött bérleti szerződés alapján történő lakáshasználat

75. § (1) A soron kívüli eljárásban kötött bérleti szerződés esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra a (2) és (3) bekezdés szerinti eltérésekkel a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) A soron kívüli eljárásban kötött bérleti szerződés esetén az albérletbe adáshoz, a lakáscseréhez, a tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulás nem adható.

(3) A soron kívüli eljárásban kötött bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő jövedelem alapú lakbért, valamint az általa igénybe vett különszolgáltatások díját köteles megfizetni.

(4) A soron kívüli eljárásban kötött bérleti szerződés felmondására a 69. § - 71. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

VII. Fejezet Bérlővédelmi intézkedések

44. Lakbér tartozás fennállása esetén követendő eljárásrend

76. § (1) Bérbeadó szervezet két havi lakbér és különszolgáltatási díj tartozás fennállása esetén felszólítja a bérlőt a tartozás rendezésére, egyidejűleg tájékoztatja a tartozás rendezéséhez igénybe vehető lehetőségekről, valamint a szociális szolgáltató elérhetőségeiről.

(2) Hat havi vagy 150.000 Ft-ot meghaladó tartozás esetén a bérbeadó szervezet elévülést megszakító hatályú intézkedést (fizetési meghagyás, bíróság felé történő keresetbenyújtás) kezdeményez 30 napon belül.

(3) A bérbeadó szervezet a (2) bekezdésben szabályozott eljárásban született jogerős határozat kézhezvételét követő 60 napon belül intézkedik annak végrehajtásáról, szükség esetén a lakáskiürítés iránti per megindításáról.

(4) Bérbeadó szervezet a 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását megküldi a Polgármesteri Hivatal és a szociális szolgáltató részére, a bérlővel való kapcsolatfelvétel, családgondozás és környezettanulmány készítése céljából.

(5) Szociális szolgáltató eljárásának eredményéről 30 napon belül köteles tájékoztatni a bérbeadó szervezetet.

77. § (1) Az önkormányzat az együttműködő bérlő és az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő, együttműködő jogcím nélküli lakáshasználó számára

- a) a külön rendeletben meghatározott jogosultsági feltételek szerint, a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez segítséget nyújt, illetve hozzájárul külön szervezet által biztosított támogatás igénybevételi feltételeinek teljesítéséhez,
- b) részletfizetési lehetőséget biztosít,
- c) a feltételek teljesülése esetén biztosítja a bérbeadói felmondással érintett lakás, vagy másik lakás pályázaton kívüli eljárásban történő bérbeadását.

(2) Végrehajtható lakáskiürítési határozat foganatosítása esetén az önkormányzat a szociális szolgáltató közreműködésével az e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik a minimálisan elfogadható elhelyezés biztosításáról.

78. § (1) A bérlő és jogcím nélküli lakáshasználó a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint jogosult hátralékkezelési-, hátralékkiegyenlítő- és krízistámogatási kérelem benyújtását kezdeményezni a szociális szolgáltatónál.

(2) Bérbeadó szervezet a megítélt támogatás folyósításának feltételei és a szociális szolgáltató javaslata szerint köti meg a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodást a kérelmezővel.

79. § (1) A bérlő, és önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó, aki a külön önkormányzati rendelet, illetve a Hálózat Alapítvány támogatását nem veszi igénybe és a fennálló teljes tartozásának 10%-át egy összegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, kérelmére a fennmaradó hátralékra legfeljebb 58 havi részletfizetésre jogosult.

(2) A bérlő és jogcím nélküli lakáshasználó ettől eltérő részletfizetési kérelméről bérbeadó szervezet javaslata alapján a bizottság dönt. Amennyiben a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásba foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul és késedelem nélkül teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetési megállapodás megkötését követően a tartozást további kamat nem terheli.

(3) Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodás esedékes részletének megfizetését 30 napot meghaladóan elmulasztja, bérbeadó szervezet a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó felszólításával egyidejűleg a helyzet tisztázása, kapcsolatfelvétel, egyéb segítségnyújtás biztosítása érdekében értesíti a szociális szolgáltatót. Szociális szolgáltató a kapcsolatfelvétel során tapasztalt helyzetről 30 napon belül tájékoztatja bérbeadó szervezetet, vagy kezdeményezi a részletfizetési megállapodás módosítását.

(4) A bérbeadó szervezet maximum 58 havi részletfizetési megállapodást köthet azzal a harmadik személlyel, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását átvállalja.

80. § (1) Bérbeadó szervezet a 78. (1) és a 79. § (1) bekezdések szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval feltétel bekövetkeztéig – a szociális szolgáltatóval a hátralékkezelésre vonatkozó együttműködési megállapodás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő végéig – használati megállapodást köt. A használati díj megegyezik a bérlő által a jövedelme alapján fizetendő lakbér összegével.

(2) A 78. § (1) vagy a 79. § (1) bekezdés szerinti bérlővel szemben a hátralékkezelésre vonatkozó együttműködési megállapodás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő végéig a felmondás nem gyakorolható a megállapodással érintett tartozás alapján.

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és vele szemben sem tartozás miatti, sem egyéb felmondási ok nem áll fenn, úgy a bérbeadó szervezet a részletfizetési megállapodásban rögzített lejáratú határidőt követő 60 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt. A határozott idő lejárta után a 20. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó kérelme alapján a 78. § - 79. §-ok szerinti részletfizetési megállapodás feltételeire és időtartamára – jövedelmi helyzetének, egészségi állapotának, egyéb méltányolható körülményeinek figyelembe vételével – a szociális szolgáltató a bérbeadó felé javaslatot tehet, illetve a megállapodás időtartama alatt maximum 2 alkalommal kezdeményezheti a részletfizetési megállapodás átütemezését, azonban a hátralékrendezés időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 72 hónapot. A szociális szolgáltató javaslata alapján a bérbeadó szervezet módosítja a részletfizetési megállapodást.

(5) Amennyiben bérbeadó szervezet a szociális szolgáltató (3) bekezdés szerinti javaslatát kifogásolja, a megállapodás feltételeiről és időtartamáról a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönt.

81. § (1) Amennyiben a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodás, valamint a vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését 60 napot meghaladóan elmulasztja, vagy a szociális szolgáltatóval a hátralékrendezésre kötött együttműködési megállapodás felmondásra kerül, a még fennálló tartozás teljes összege kamataival növelten, egyösszegben esedékessé válik.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása esetén a bérleti szerződést vagy ha ilyen megkötésre került, a használati megállapodást a bérbeadó szervezet felmondja.

45. Bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt, vagy kisebb fenntartási költségű másik lakás bérbeadása

82. § (1) Amennyiben bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyát díjtartozás miatt mondta fel, azonban lakáshasználó a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlíti, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a bérbeadó a pertől eláll, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

(2) A lakáshasználó kérelmére a bérbeadó szervezet az (1) bekezdésben fennálló esetben a 20. §-t alkalmazhatja.

83. § (1) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a lakbér meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van és a lakáshasználó a hátralék rendezésére megállapodást köt, az eljárást a bérbeadó 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.

(2) A lakáshasználó kérelmére a bérbeadó szervezet javaslata alapján a bizottság az (1) bekezdésben fennálló esetben a 20. §-t alkalmazza.

84. § (1) Ha a lakbér nem fizetése miatt jogcím nélkülivé 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 szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 27. §-ban szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

(2) Amennyiben a pénzbeli térítési díj a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben bérbeadó szervezet annak fennmaradó részére az új bérleti szerződésben legfeljebb 36 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.

(3) A bérelő az (1) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti el.

46. Veszélyhelyzettel kapcsolatos intézkedések

85. § (1) A Kormány által az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdése alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggő okból beállt olyan helyzetben, amely akut módon veszélyezteti a kérelmező és adott esetben családja lakhatási igényeinek kielégítését, bérelő és a lakáshasználó kérelme alapján, egy naptári évben legfeljebb 6 hónapra a lakbér (használati díj) és kapcsolódó különszolgáltatási díj tekintetében a fizetési kötelezettség teljesítésére haladékra jogosult.

(2) Az (1) bekezdés szerinti halasztás alkalmazására, annak pontos időszakára, valamint a törlesztési időszak hosszára vonatkozóan a költségvetési helyzet és egyéb feltételek függvényében a képviselő-testület külön rendeletben határoz.

(3) A bérelő és lakáshasználó az engedélyezett fizetési halasztással érintett időszakban meg nem fizetett lakbér és kapcsolódó különszolgáltatási díj teljesítésére a fizetési halasztás lejártát követő második hónap első napjától, kamatmentes részletekben jogosult. A bérelő és a lakáshasználó a részleteket – egyenlően elosztva – az esedékes havi díjakkal együtt köteles megfizetni.

VIII. Fejezet A bérbeadói hozzájárulás szabályai

47. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

86. § (1) Nem adható hozzájárulás, amennyiben

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

(2) A hozzájárulás megadható az (1) a) pontban szabályozott esetben, ha a bérelő a hátralék megfizetésére megállapodást kötött és vele szemben más felmondási ok nem áll fenn.

48. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

87. § (1) Bérelő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekétől származó unokáját, valamint szülőjét, nagyszülőjét. A befogadásról a bérbeadót bérleti jogviszony keletkezésekor, ha arra később kerül sor, a befogadástól számított 8 napon belül a bérbeadó szervezetén keresztül értesíteni kell.

(2) A bérbeadó a bérelő (bérelőtárs, társbérelő) kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérelő nevelt gyermekét és annak házastársát vagy bejegyzett élettársát, eltartóját, unokáját, egyenesági rokonának házastársát, szülőjét befogadja.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha:

- a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 nm jut,
- b) a kérelemhez csatolták a befogadandó személy – közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérelő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja.

88. § (1) Ismételt bérbeadás és minőségi csere esetén a korábbi bérleti jogviszony alapján befogadott személyek befogadásához a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(2) Amennyiben a minőségi csere során több bérleti jogviszony létesítésére kerül sor, a bérelőknak nyilatkoznuk kell, hogy a korábban befogadott személyek befogadása melyik bérleményben történik.

89. § (1) A bérelő köteles 8 napon belül a bérbeadó szervezet útján a bérbeadót értesíteni a befogadott személy kiköltözéséről.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének elmulasztásával a bérelő jogosulatlan előnyhöz jut a lakbér mértékének megállapítása során, a bérleti szerződés felmondható.

49. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

90. § (1) A bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződés megkötéséhez csak akkor adható hozzájárulás, ha a bérelő határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó szervezet megadja, ha

- a) a bérelő szakorvosi véleménnyel igazoltan tartásra, gondozásra szorul, és
- b) a bérelő írásban nyilatkozik arról, hogy nincs jogszabály által tartásra kötelezett hozzátartozója, vagy igazolja, hogy tartásra kötelezett hozzátartozója a tartásra nem képes, és
- c) írásban nyilatkozik arról, hogy mással nem kötött tartási szerződést, és
- d) az eltartó a tartási szerződésben nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a tartásra képes, és kötelezettségeit a szerződés részletesen tartalmazza.

(3) 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 bérelő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból minden elhelyezési igény nélkül kiköltözik. A hozzájárulás feltétele az eltartó – közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatának a bérbeadó szervezethez való benyújtása, amelyben vállalja, hogy a bérelő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakást elhagyja.

(4) Az eltartott gyermeke, unokája, valamint a jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(5) A bérbeadó szervezet megtagadja a hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota, vagy egyéb körülményei alapján megállapítható, hogy a bérelő tartásra nem szorul, vagy az eltartó a tartásra nem képes.

50. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

91. § (1) Bérbeadó a bérelő és a befogadott kérelmére – a bérelő igazolt távolmaradásának idejéig, de legfeljebb két évre, a lakás egészére – hozzájárul a lakás albérletbe adásához, ha a bérelő

- a) kórházi, szanatóriumi ápolás, rehabilitációs intézményi kezelés alatt áll,
- b) tartósan külföldön, vagy vidéken dolgozik, illetve tanul,
- c) szabadságvesztés, előzetes letartóztatás hatálya alatt áll,
- d) kiskorú személy, akinek máshol történő elhelyezéséről hatósági vagy bírósági határozat döntött, vagy
- e) átmeneti elhelyezést nyújtó intézményben, különösen,
 - ea) időskorúak gondozóházában,
 - eb) fogyatékos személyek gondozóházában,
 - ec) pszichiátriai betegek átmeneti otthonában,
 - ed) szenvedélybetegek átmeneti otthonában,

tartózkodik.

(2) Piaci lakbérű lakás albérletbe nem adható.

(3) Bérletársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, ha mindegyik bérletársra fennáll az (1) bekezdésben meghatározott feltételek legalább egyike.

(4) A kérelemhez csatolni kell

- a) valamennyi bérlőtárs (társbérlő) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájárulását,
- b) az albérlő közjegyzői okiratban tett nyilatkozatát arról, hogy a lakást az albérleti jogviszonya megszűnésekor a vele együtt lakó személyekkel együtt elhelyezési igény nélkül elhagyja.

(5) Az albérlet időtartama alatt a bérlő nem jogosult sem lakbér- sem lakbér támogatásra.

(6) Albérletbe adás esetén a lakbér mértéke piaci lakbérrel azonos mértékű.

92. § (1) Az albérlő a lakásban lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet, a lakásba mást nem fogadhat be.

(2) A bérleti szerződés megszűnése esetén az albérleti szerződés is megszűnik. A lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

51. Hozzájárulás lakáscseréhez

93. § (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást a bizottság a Lakás tv. keretei között adja, illetve tagadja meg. Az előterjesztéshez csatolni kell a cserélésre kerülő másik lakás helye szerinti önkormányzat jegyzőjének nyilatkozatát az ingatlan állapotáról.

(2) A lakás bérleti joga csak másik lakás, illetve lakások bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el. Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti joga történő cseréjéhez az önkormányzat nem járul hozzá.

94. § (1) Bérleti jog tulajdonra való cseréje esetén az bérbeadó nem járul hozzá a cseréhez, ha a bérlő és a vele együtt költöző személyek a csere folytán együttesen nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.

(2) Ha a csere folytán osztatlan közös tulajdonban álló többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy annak alapján a cserélő tulajdonos egy lakást használhat. Egy lakásos ingatlanon fenn álló tulajdoni hányad esetén a cseréhez nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni.

IX. Fejezet Eljárási szabályok

52. Általános eljárási rendelkezések

95. § Bérbeadó szervezet – a pályázati eljárás kivételével – a Lakás tv. 89. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérő bérlői kérelem ügyintézése során 30 munkanapon belül köteles eljárni, melyet egy alkalommal írásos indoklással meghosszabbíthat. Amennyiben az ügy jellege, vagy egyéb körülmény miatt az 60 munkanapos határidő sem tartható, bérbeadó szervezet köteles erről a kérelmezőt a 60 napos határidő lejárta előtt részletes indoklással ellátva értesíteni.

53. Bérlő kiválasztására irányuló pályázat

96. § (1) A pályázati kiírást a bérbeadó szervezet az éves lakásgazdálkodási terv alapján készíti elő, és jelen rendelet, valamint az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló külön rendelkezései szerint kell lebonyolítani.

(2) Pályázat csak üres lakás bérbeadására írható ki.

(3) A pályázati felhívást bérbeadó a helyi sajtó útján, saját és bérbeadó szervezet honlapján és hirdetőtábláin legalább 30 napra közzéteszi.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) az adminisztratív információkat (bérbeadó és bérbeadó szervezet adatai, pályázat benyújtásának módja, helye, határideje, hiánypótlás módja és határideje, eredményhirdetés helye, ideje, módja),

- b) a lakás adatait (rendeltetése, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, elhelyezkedés és műszaki állapot, akadálymentesség),
- c) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- d) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérelő kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét és a kivitelezési határidőt,
- e) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
- f) az óvadék összegét,
- g) a bérleti szerződés időtartamát és egyéb feltételeit,
- h) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, illetve, ha a valótlan adat közléséről bérbeadó a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást, vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a következő lakáspályázatokból is kizárható,
- i) hozzájárulás kérését ahhoz, hogy
 - ia) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani, illetve
 - ib) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér;
- j) az értékelés szabályait, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e,
- k) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket.

(5) A közösen pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérletársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.

(6) Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére, a sorrend megjelölésével nyújthat be pályázatot.

(7) Bérbeadó szervezetet a benyújtott pályázatok tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli. A benyújtott pályázatok bérbeadó szervezet azok formai és jogosultsági ellenőrzése érdekében megvizsgálja.

(8) Formailag érvénytelen a pályázat, ha nem

- a) az egyedi pályázati felhívás szerinti formanyomtatványon,
- b) az igazolások, mellékletek hiánytalan csatolásával,
- c) a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül

nyújtották be.

(9) Jogosulatlan a formailag érvényes pályázat, amennyiben:

- a) a pályázat a pályázóra, vagy az együtt költöző személyekre vonatkozó, az egyedi pályázati felhívásban meghatározott kizáró okok ellenére került benyújtásra,
- b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatokat és nyilatkozatokat igazoló iratok a bérbeadó külön felhívására, a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerülnek benyújtásra, vagy
- c) a benyújtott iratok a pályázati adatlapon szereplő adatokkal, nyilatkozatokkal ellentétesek, továbbá a benyújtott dokumentumok eredetisége, tartalma valótlanak bizonyul.

(10) A formailag érvényes, jogosult hiánytalan pályázatok bérbeadó a pályázati felhívásban közölt értékelési szempontok alapján pontszám szerint sorrendbe állítja.

(11) Amennyiben az azonos pontszámot elért pályázók több lakásra is pályáztak, és az elért pontszámok ezt lehetővé teszik, akkor a sorrendiség figyelembevételével az eredményt úgy kell megállapítani, hogy lehetőség szerint ne kerüljön sor sorsolásra.

(12) Szükség esetén az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül az első-ötödik helyre sorolt pályázó sorsolás útján kerül kiválasztásra. A sorsolás nyilvános, azt legalább háromtagú sorsolási bizottság folytatja le közjegyző jelenlétében. A sorsolásról a közjegyző közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázatok bontásáról és értékeléséről készített jegyzőkönyvvel együtt kell megőrizni.

(13) A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a (3) bekezdés szerinti módon ki kell függeszteni.

(14) Bérbeadó szervezet a bizottság döntését követő 8 napon belül értesíti a pályázókat a pályázat eredményéről, és felhívja a nyertest 15 munkanapos határidő megjelölésével az óvadék megfizetésére és a bérleti szerződés megkötésére.

54. Eljárás hozzájárulás megadására irányuló kérelem esetén

97. § (1) A kérelmet a bérbeadó szervezetnél kell a bérbeadóhoz címzetten előterjeszteni. A kérelemhez csatolni kell valamennyi, a kérelem elbírálásához szükséges iratot, a releváns tények igazolását.

(2) A bérbeadó szervezet a kérelmet megvizsgálja és 10 munkanapon belül felhívja a kérelmezőt a hiánypótlásra. A hiánypótlásra nyitva álló határidő 10 munkanap.

(3) A bérbeadó szervezet az elbírálásra alkalmas kérelmet a bizottság soron következő ülésére döntésre előkészíti és beterjeszti döntésre. Az előterjesztésben meg kell jelölni a döntésre nyitva álló határidőt, és amennyiben az szükségesnek látszik, a határidő meghosszabbítására javaslatot tesz.

(4) A határidő meghosszabbításáról és az érdemi döntésről a bérbeadó szervezet értesíti a kérelmezőt.

55. Eljárás a lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtására során

98. § (1) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozatot végrehajtani – amennyiben fővárosi kerületi önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napjai között kizárólag abban az esetben lehet, ha

- a) önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során kerül rá sor,
- b) a bérleti szerződés felmondásának indoka a 9. § fa)-fd) pontjaiban foglaltak alapján történt,
- c) piaci alapon történt a bérbeadás, vagy
- d) a 75. § szerinti megállapodás megszűnése esetén.

(2) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtását, amennyiben a minimálisan elfogadható elhelyezés a szociális szolgáltatóval történő együttműködési megállapodás alapján biztosított, az (1) bekezdés a)-c) pontjai esetében a polgármester, az (1) bekezdés d) pontja esetében a bizottság döntése alapján kezdeményezi a bérbeadó szervezet.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásában minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül:

- a) a várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők – ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket is – esetében családok átmeneti otthonában,
- b) az egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetve látássérült személyek esetében a Szoc. tv. szerinti bentlakásos- vagy támogatott lakhatás intézményeiben,
- c) az (1) bekezdés a) pont kivételével az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősok otthonában,
- d) az aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében hajléktalan személyek páros elhelyezést biztosító átmeneti szállásán,
- e) az egyedülálló esetén hajléktalan személyek szállásán

való elhelyezés.

(4) A szociális szolgáltató – a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó – a bérbeadó számára megküldött írásbeli javaslatának a végrehajtás tekintetében halasztó hatálya van, a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglaltak teljesüléséig vagy megszüntetéséig, és

- a) amennyiben az együttműködés teljesül, bérbeadó szervezet intézkedik a lakás birtokba vételéről,
- b) amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az elhelyezése érdekében nem működik együtt a szociális szolgáltatóval, és az együttműködési megállapodás ennek következtében megszüntetésre kerül, vagy az együttműködést nyilatkozatban nem vállalja, a bérbeadó szervezet a szociális hatáskört gyakorló bizottság jóváhagyásával kezdeményezi a végrehajtási eljárás lefolytatását.

(5) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a (4) bekezdésben foglalt együttműködést nem vállalja, vagy e kötelezettségének nem tesz eleget, és az együttműködési megállapodás bármely fél részéről megszüntetésre kerül, saját elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(6) Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében bérbeadó a Lakás tv. jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

(7) A (6) bekezdésben meghatározottakat a következő eljárási szabályokkal együtt kell alkalmazni:

a) bérbeadó szervezet szociális szolgáltató egyidejű értesítése mellett, a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 15 nappal tájékoztatja az önkényes lakásfoglalót

- 1. az eljárás jogkövetkezményeiről, az önkényes lakásfoglalás súlyos társadalmi hatásáról és elfogadhatatlanságáról,
- 2. az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről,
- 3. a szociális szolgáltató elérhetőségéről,
- 4. a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról, valamint
- 5. az elhelyezése érdekében a szociális szolgáltatóval szükséges, a (4)-(5) bekezdések szerinti együttműködési kötelezettségéről;

b) bérbeadó a végrehajtási cselekményt követően az elmaradt használati és külön szolgáltatási díj behajtását jogi úton érvényesíteni köteles.

56. Jogorvoslatok

99. § (1) Ha a rendeletben meghatározott döntési jogkörrel rendelkező szerv az ügyfél kérelmét elutasította, úgy az ügyfél által a döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül ugyanazon tárgyban benyújtott első kérelmet felülvizsgálati kérelemként a döntést hozó bizottság elé kell terjeszteni. Ugyanazon tárgyban új kérelem csak abban az esetben terjesztendő a döntési jogkörrel rendelkező szerv elé, amennyiben a döntés kézhezvételétől számított 6 hónap eltelt, vagy, ha az ügyfélnek a rendeletben meghatározott elhelyezési feltételei tekintetében változás következik be, vagy a rendelet abban a vonatkozásban módosul, amelyre az ügyfél kérelme irányul.

(2) A bérlő a lakbér megállapítása ellen a közléstől számított 8 napon belül a bérbeadó szervezetnél kifogással élhet. A bérbeadó szervezet a kifogás tárgyában előterjesztést készít a bizottság soron következő ülésére.

(3) Bérbeadói hozzájárulással kapcsolatos elutasító döntés esetén, amennyiben a kérelmező a döntést sérelmezi, vagy a döntés nem születik meg az előírt határidőben, úgy panaszával a bizottsághoz fordulhat. A panaszt a bérbeadó szervezetnél kell benyújtani, bérbeadó szervezet a panasz tárgyában előterjesztést készít a bizottság soron következő ülésére.

(4) A határidő bérlő önhibán kívüli elmulasztásának esetére, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye. A kérelmet a bérbeadó szervezethez kell benyújtani, és a kérelemmel kapcsolatban a benyújtástól számított 15 napon belül a polgármester dönt.

X. Fejezet Vegyes rendelkezések

57. Adatkezelés, adatvédelem

100. § (1) A bérbeadó szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakás tv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt költöző személyek, továbbá a jogcím nélküli lakáshasználók vonatkozásában a személyes adatok kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezései az irányadók.

(3) Bérbeadó köteles gondoskodni a zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer üzemeltetése esetén, az erre vonatkozó, a társasházakról szóló törvényben meghatározott tájékoztatás mindenki számára jól látható helyen történő közzétételéről.

(4) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a bérbeadó szervezet jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában már szerepel.

(5) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség az együtt lakó nagykorú hozzátartozók jövedelmére is kiterjed.

(6) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Lakás tv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/használó személyes adatai továbbíthatók a követelés behajtásával megbízott szerv részére, amennyiben ehhez a bérlő/használó előzetesen hozzájárul.

ZÁRÓ RÉSZ

58. Hatályba léptető és átmeneti rendelkezések

101. § (1) Ez a rendelet 2021. szeptember 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet szabályait, amennyiben törvény másként nem rendelkezik, a fennálló bérleti és használati jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(3) A folyamatban lévő eljárásokban e rendelet szabályait akkor kell alkalmazni, ha az a bérlőre kedvezőbb.

(4) A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló kérelmeket a benyújtáskor hatályos rendelet alapján kell elbírálni.

(5) Ha az önkormányzatot ajánlati kötöttség terheli, ennek fennállásáig a bérbeadói kötelezettségre és jogosultságra azon jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alapján az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat született.

(6) Az 56. § (3) bekezdése szerinti lakáshasználati díjra vonatkozó rendelkezéseket a jogcím nélküli használat kezdetének időpontjától kell alkalmazni.

(7) A rendelet hatálybalépését megelőzően a bérlők elhelyezésével járó épület eladására vonatkozóan kiírt pályázat esetén, a pénzbeli térítés mértékére vonatkozóan a pályázat kiírásakor hatályos, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

40 / H

59. Megfelelés az Európai Unió jogának

102. § E rendelet megfelel a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelvének.

60. Hatályon kívül helyező rendelkezések

103. § Hatályát veszti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelete.

Dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

1. melléklet a /2021. (/) önkormányzati rendelethez

1. Elhelyezés esetén a méltányolható lakásnagyság mértéke

Figyelembe vett személyek száma/fő	Lakásnagyság felső határa
<3	1 lakószoba és 1 félszoba
3	2 lakószoba
4	2 lakószoba és 1 félszoba
5	3 lakószoba
6	3 lakószoba és 1 félszoba
7	4 lakószoba
8	4 lakószoba és 1 félszoba
8<	Személyenként 1 félszobával nagyobb, mint 8 fő esetén

Két félszoba egy lakószobának számít.

2. melléklet a /2021. (/) önkormányzati rendelethez

1. Az alaplakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

	A) Komfort fokozat	B) Szociális lakbér	C) Költségelví lakbér	D) Piaci alapú lakbér
1.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	368 Ft/m ² /hó	493 Ft/m ² /hó	2200 Ft/m ² /hó
2.	Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás	345 Ft/m ² /hó	461 Ft/m ² /hó	2200 Ft/m ² /hó
3.	Félkomfortos lakás	225 Ft/m ² /hó	300 Ft/m ² /hó	1800 Ft/m ² /hó
4.	Komfortnélküli lakás	173 Ft/m ² /hó	232 Ft/m ² /hó	1600 Ft/m ² /hó
5.	Szükséglakás	138 Ft/m ² /hó	185 Ft/m ² /hó	1000 Ft/m ² /hó

2. Csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épületen végzett felújítás alapján

	A) Felújítás ideje	B) Szociális lakbér	C) Költségelví lakbér	D) Piaci alapú lakbér
1.	15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban	10%	10%	-
2.	az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban	20%	20%	-

3. Az 1. pont szerint számított és a 2. pont szerint csökkentett alaplakbért tovább csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke a lakás műszaki jellemzői alapján

	A) Csökkentő tényező	B) Csökkentés mértéke
1.	a lakás aládúcolt	20%
2.	a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	10%
3.	talajvíz miatt a lakás nedves	10%
4.	lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves a 4. pontban foglalthoz képest további	10 %
5.	a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, fél-emeleti vagy első emeleti, valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	10%

6.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik, vagy ennél magasabb emeleten van	10%
7.	a lakószoba fűtése csak elektromos módon oldható meg	20%
8.	a lakás műteremlakás	30 %
9.	a lakás bontásra kijelölt épületben található	20 %
10.	felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellett végez felújítási, átalakítási munkálatokat	20 %

3. melléklet a /2021. (/) önkormányzati rendelethez

Övezetek

a) Magdolna negyed:

A további csökkentés mértéke általánosan: 25 %

{A kivételek külön jelölve}

Dankó u. {A Dankó u. 34., és 40., kivételével, ahol a módosítás mértéke 0 %}

Dobozi u.

Erdélyi u. páros oldal 2-16-ig, páratlan oldal 1-19-ig

Homok u.

Karácsony Sándor u.

Kisfuváros u.

Lujza u.

Magdolna u. páros oldal 10-44-ig, páratlan oldal 13/a-53-ig

Szerdahelyi u.

Szigetvári u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Népszínház u. páratlan oldal 33-59-ig {A növelés mértéke: 20 %} -Teleki László tér 1-10-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Fiumei út páratlan oldala 27-31-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Baross u. páros oldala 98-134-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Kálvária tér 16.,18.,19.,22.,23.,24. {A növelés mértéke: 20 %} - Mátyás tér 5-18-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Koszorú u. páros oldala {A növelés mértéke: 20 %} - Nagyfuváros u. páros oldala {A növelés mértéke: 20 %}

b) Orczy negyed:

A további csökkentés mértéke általánosan: 25 %

{A kivételek külön jelölve}

Csobánc u.

Diószeghy S. u. {A Diószeghy S. u. 15. kivételével, ahol a módosítás mértéke 0 %}

Dugonics u.

Illés köz

Kálvária u.

Korányi Sándor u. 4-26-ig

Kőrös u.

Rozgonyi u.

Sárkány utca

Szeszgyár u.

Visi I. u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Kálvária tér 1.,2.,3.,4.,6.,7.,8.,11.,14.,13.,15. {A növelés mértéke: 20 %} - Baross u. páratlan oldala 121-135-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Orczy út páratlan oldala {A növelés mértéke: 20 %} - Üllői út {A csökkentés mértéke: 25 %} - Korányi S. u. páratlan oldala {A csökkentés mértéke: 25 %} - Illés u. páros oldala {A módosítás mértéke: 0 %}

c) Szigony negyed:

A további módosító tényező általánosan: 0 %

{A kivételek külön jelölve}

Balassa u.

Beniczky Lajos u.
Fűvészkert u.
Jázmin u.
Leonardo Da Vinci köz
Losonci tér
Losonci u.
Lósy Imre u.
Molnár Ferenc tér
Práter u. 59-77, 52-60.
Szigony u. 1-17., 2-14.,
Tömő u. 23/a-35., 32-64.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Baross u. páratlan oldal 81-119-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Leonardo Da Vinci u. páros oldal 2/a-20-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Práter u. páros oldal 44-50-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Szigony u. páros oldal 16-38-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Üllői út 78. {A növelés mértéke: 20 %} - Korányi S. u. 2. {A módosítás mértéke: 0 %} - Illés u. páratlan oldal 1-23-ig {A módosítás mértéke: 0 %}

d) Népszínház negyed:

A további növelés mértéke általánosan: 20 %

Alföldi u.
Baross tér 1-3.
Berzsenyi u.
Bezerédi u.
Csokonai u.
Dologház u.
Gázláng u.
Kenyérmező u.
Kiss József u.
Köztársaság tér
Kun u.
Légszesz u.
Luther u.
Szilágyi u.
Vay Á. u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Rákóczi út páratlan oldal 39-73-ig - Fiumei út páratlan oldal 1-25-ig - Teleki László tér 15-25-ig - Népszínház utca páros oldal 46-ig - József krt. páros oldal 2-6-ig

e) Csarnok negyed:

A rendelet további növelés mértéke általánosan: 20 %

Auróra u.
Bacsó Béla u.
Bérekocsis u.
Déri Miksa u.
Fecske u.
Horváth Mihály tér 10., 12., 13., 14, 16, 18.
József u.
Kissalétrom u. 4.

Lovassy L. u.
Magdolna u. 1-15-ig, 2-8-ig
Német u.
Őr u.
Rákóczi tér
Rigó u.
Salétrom u.
Szűz u.
Tavaszmező u.
Tolnai L. u.
Vásár u.
Vasas k.
Víg u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

József krt. páros oldal 8-50-ig – Népszínház u. páratlan oldal 7-31-ig – Nagyfuvaros u. páratlan oldal – Mátyás tér 1., 2., 3., 4. - Koszorú u. páratlan oldal - Baross u. páros oldal 56-96-ig

f) Józsefváros központ:

A további növelés mértéke általánosan: 20 %.

32-esek tere
Apáthy I. u.
Bókay János u.
Corvin köz
Futó u.
Hock J. u.
Horváth Mihály tér 1., 2., 6., 7., 9.
Kisstáció utca
Kisfaludy u.
Leonardo Da Vinci u. 19-47., 22-48.
Nagytemplom u.
Nap u.
Práter u. 2-42., 1-43.
Tömő u. 1-21., 2-30.
Vajdahunyad u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

József krt. páros oldal 52-86-ig – Baross u. páratlan oldal 51-79-ig – Leonardo Da Vinci u. páratlan oldal 1-17/c-ig – Práter u. páratlan oldal 45-57-ig – Szigony u. páratlan oldal 19-43-ig - Üllői út páros oldal 38-76-ig

g) Ganz negyed:

A rendelet növelés mértéke általánosan: 25 %

Bláthy O. u. 42-44., 35-39.
Delej u. 49-51-ig
Golgota tér
Golgota út

A határoló utakkal együtt, melyek:

Vajda Péter u. páros oldala - Orczy út 48. - Fiumei út páros oldal 22-28-ig - Salgótarjáni út páratlan oldala 15 felett - Könyves K. körút páros oldal 66-84-ig és az Orczy tér

h) Kerepesi negyed:

A rendelet növelés mértéke általánosan: 25 %

{A kivételek külön jelölve}

Festetics Gy. u

Kerepesi út 17-ig

Lóvásár u.

Mosonyi u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Fiumei út páros oldal 2-20-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Baross tér 5-10 {A növelés mértéke: 20 %} - Kerepesi út páros oldal - Asztalos Sándor u. páratlan oldala - Salgótarjáni út páros oldala

i) Százados úti negyed:

A rendelet további növelés mértéke általánosan: 30 %

{A kivételek külön jelölve}

Ciprus u.

Hős u.

Lokomotív u.

Osztály u.

Önkéntes u.

Salgótarjáni út páratlan oldala 15-ig

Sport u.

Strázsa köz

Strázsa u

Stróbl A. u.

Százados út

Szemafor u.

Szörény u.

Tisztas u.

Törökbecse u.

Vagon tér

A határoló utakkal együtt, melyek:

Kerepesi út páratlan oldala 19-41-ig - Hungária krt. 2-től {A módosítás mértéke: 0 %} - Asztalos Sándor u. páros oldala

j) A kerületen kívül elhelyezkedő lakások

A rendelet további növelés mértéke általánosan: 30 %

k) Palota negyed:

A rendelet további növelés mértéke általánosan: 35 %

{A kivételek külön jelölve}

Baross u. 2-54-ig, 1-49-ig

Békési u.

Bérekocsis u. 2-8-ig

Bródy S. u.

Csepreghy u.

Guttenberg tér

Gyulai P. u.
Horánszky u.
Kálvin tér
Kissalétrom u. 2.
Kőfaragó u.
Kölcsey u.
Krúdy u.
Lőrinc pap tér
Mária u.
Mikszáth tér
Múzeum utca
Ötpacsirta u.
Pál u.
Pollack Mihály tér
Puskin u.
Reviczky u.
Rökk Sz. u.
Somogyi B. u.
Stáhly u.
Szabó Ervin tér
Szentkirályi u.
Trefort u.
Vas u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Rákóczi út páratlan oldal 1-35-ig {A növelés mértéke: 20 %} - József krt. páratlan oldala {A növelés mértéke: 20 %} - Üllői út páros oldal 2-36-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Múzeum körút

l) Tisztviselő telep:

A további növelés mértéke általánosan: 45 %

{A kivételek külön jelölve}

Batsányi u.
Benyovszky Móric u.
Bíró Lajos u.
Bláthy O. u. 2-40., 5-33.
Delej u. 7-47., 10-46.
Elnök u.
Győrffy István u.
Reguly Antal u.
Rezső tér
Rezső u.
Villám u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Orczy út páros oldal 2-42-ig {A növelés mértéke: 20 %} -Vajda P. u. páratlan oldal - Könyves K. körút páros oldal 64-ig -Üllői út páros oldal 80-102-ig

4. melléklet a /2021 (/) önkormányzati rendelethez

HÁZIREND

A házirend célja a háborítatlan együttélés feltételeihez való hozzájárulás, a lakóház állagának védelme azáltal, hogy meghatározza a lakóház területén tartózkodó személyek egymás felé tanúsítandó magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának megőrzésére szolgáló követelményeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően és azokkal összhangban.

A lakóház rendje

1. A házirend hatálya kiterjed Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakóházakban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és mindazon személyekre, akik az ingatlant használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.
2. A házirend alkalmazása szempontjából
 - a. kezelő: a lakóház kezelését a tulajdonos megbízásából ellátó szervezet;
 - b. házfelügyelő: a kezelő által foglalkoztatott házfelügyelői szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,
 - c. takarító: a kezelő által foglalkoztatott takarítói szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,
 - d. használó: a lakóházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy, különösen a bérlő, családtag, látogató, a házban munkálatokat végző személy
 - e. közös használatra szolgáló helyiség: közös pince, mosókonyha, emeleti tárolók, közös illemhely, padlás,
 - f. közös használatra szolgáló terület: kapualj, a lépcsőház, a függőfolyosó, udvar.
 - g. házirendet kiemelten sértő tevékenység: különösen a mindenkori hatályos szabálysértési törvényben, illetve Büntető törvénykönyvben, valamint egyéb jogszabályokban megállapított tiltott magatartások, amelyek sértik vagy veszélyeztetik a lakóház épségét a tulajdonos vagy kezelő lakóházzal összefüggő érdekeit, valamint a lakóházat rendeltetésszerűen használók jogainak gyakorlását vagy kötelezettségeinek teljesítését.

I. A zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

3. A lakóházban és a hozzá tartozó közösségi és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmat szüktelenül zavaró magatartástól.
4. A híradástechnikai- és egyéb berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.
5. A lakóházban zajt okozó háztartási, ipari munka és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési szerelési munka végzése
 - a. munkanapokon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óra között folytatható.
6. Vasárnap és ünnepnapokon zajjal járó építési, szerelési munka végzése tilos! E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
7. A hangos ének- és zenetanulás
 - a. munkanapokon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óra között folytatható.

II. A lakóház tisztasága, állagvédelme, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek, területek és a közterület használata, illetve a tárolási szabályok

8. A lakóházhoz kapcsolódó közterületek, ajtók, ablak, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztántartása a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók (48/1994. (VIII. 1.) Főv. Kgy. rend.).
9. A használatnak a háztartási szemetet a lakóépületben a kezelő által – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszerezített formában kell a tároló helyre eljuttatnia. A szeméttárolóba kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezések bútorok nagyobb tárgyak, építési törmelékek stb.) elszállításáról a használó köteles gondoskodni saját költségén.
10. Az épületből tárgyakat, cigarettavégeket stb. kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni a közös használatra szolgáló területekre tilos. Ablakban, erkélyen, lépcsőházban, függőfolyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérele nélkül szabad. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni. A lakások ablakaiból, erkélyeiről semmilyen tárgyat kidobni nem szabad.
11. A lakóházon belül közös területrészekben, valamint a lakóház előtti közterületen szeszes ital fogyasztása tilos.
12. Ruhaneműt, ágyneműt, lakástextíliát körültekintően porolni, tisztítani, porképződéssel, szennyeződéssel járó tevékenységet folytatni lakáson, nem lakás céljára szolgáló helyiségen kívül
 - a. munkanapokon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óra között lehet.

E tevékenységek során az okozott szennyeződést a használónak azonnal el kell távolítani. A kezelő porolásra, tisztításra, szellőztetésre megfelelő helyet jelölhet ki, ez esetben a tevékenységek csak a kijelölt területen folytathatók.

13. Bérlő a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodás alapján végezhet bármilyen műszaki, átalakítási munkálatokat. A munkálatokról jól látható helyen tájékoztató kiírást kell kihelyeznie a lakás bejárati ajtaján és a lakóház közös használatú területén, amelyen fel kell tüntetni a bérlő, illetve a kivitelező nevét, telefonos elérhetőségét, bérlő albetét számát, valamint a munkálatok kezdetét és végét. A tájékoztató kiírást legkésőbb 8 nappal a felújítás előtt ki kell helyezni. Amennyiben a tájékoztató olvashatatlanul válik vagy eltűnik, a bérlőnek kell gondoskodnia a tájékoztató kiírás pótlásáról.
14. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
15. Nagymértékű rovarfertőzést észlelő személy azt köteles haladéktalanul jelezni a közegészségügyi és járványügyi hatóság felé. A hatóság kötelezése alapján a bentlakó köteles a rovarmentesítési munkákat a lakásban elvégezni.
16. A lakóház, a benne lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezetsérele nélkül, gazdaságosan használja.
17. Fát csak a kezelő vághat vagy vágathat ki.
18. A lakóház homlokzatán, tetőszerkezetén parabola, TV és rádióantenna, illetve egyéb berendezés, tárgy elhelyezése csak a tulajdonos engedélye alapján lehetséges.

19. A tetőre kimenni életveszélyes és tilos.
20. A tárolók használata igény és lehetőség szerint, a kezelő előzetes hozzájárulása mellett, a bérleti szerződésekben meghatározott módon történik. A bérlők a tárolókra és/vagy a közös használatra szolgáló tárolásra kijelölt helyiségekben elhelyezett tárolt anyagokra a nevüket kötelesek kiírni. A tárolókba a bérelő köteles szerelés vagy ellenőrzés céljából a bejutást biztosítani. E helyiségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagokat tárolni, valamint fagyasztó és hűtőszekrényeket, illetve egyéb elektromos berendezést üzemeltetni tilos, ennek ellenőrzésére a kezelő és a tulajdonos jogosult.
21. A közös használatra szolgáló helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken – kivéve a közlekedési utakat – bútorokat és egyéb tárgyakat, építkezésből származó anyagokat a kezelő írásos engedélyével és csak az abban megjelölt ideig lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet a határidő lejártakor fel kell szabadítani. A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségén elszállítani.
22. Az épület kapuját a használó köteles maga után zárni, kivéve azon épületekben, ahol felcsengető-, kaputelefon-rendszer nem működik.
23. Amennyiben a bejutás kaputelefon használatával biztosított, a használó köteles azt rendeltetésszerűen kezelni.
24. A gépjárművek tárolását úgy kell megvalósítani, hogy az a lakóépület többi használójának nyugalma ne zavarja, a zöldterületet nem csökkentse.

Gépjárművekkel az épület kapujában, udvarán indokolatlanul zajt okozni, motorját túráztatni, ajtóit csapkodni, vagy egyéb zavaró magatartást végezni (pl. reflektorozni) nem szabad. Javítási munka, üzemanyag-töltés, olajcsere, festés még az engedélyezett tárolóhelyen sem végezhető.

A gépjármű üzemben tartója a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, a tűzvédelmi szabályokat betartani, a tárolással keletkezett károkat megtéríteni.

A gépkocsi beállón veszélyes anyagot, gumiabroncsot, egyéb dolgot, hulladékot tartani tilos!

III. Az állattartás szabályai

25. Állat lakásban a jogszabályoknak megfelelően tartható.
26. A lakóház közös használatára szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni tilos.
27. A lakóházon belül, illetve közterületen az állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles eltakarítani.
28. A felvonóban eb, macska csak külön menetben szállítható.

IV. Személy- és vagyonvédelmi szabályok

29. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amelyek során mások személyét vagy vagyonát sértik, illetve veszélyeztetik és jogellenes.
30. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek együttműködni a házfelügyelővel a személyi és vagyonbiztonság megóvása érdekében.

31. A tulajdonos a lakóház közös használatra szolgáló területeinek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről dönthet.
32. A lakóház területét ideiglenesen vagy életvitelszerűen használó személyek kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a kamerarendszer működését részben vagy egészben gátolja, vagy ellehetetleníti (pl. rongálás, kameralencsék beszennyezése, elsötétítése stb.).
33. A lakóház bejárati kapuját reggel 6 óra és este 22 óra között csukva kell tartani.

V. Tűzvédelmi szabályok

34. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján a lakóház helyiségeiben és szabadtéren a villamos berendezések kapcsolóját, tűzvédelmi berendezések felszerelést és készüléket eltorlaszolni, a közlekedési utakat, ajtókat és a kiürítési utakat leszűkíteni még átmenetileg sem szabad.
35. A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a tulajdonos vagy a kezelő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.
36. Tűz esetén a tűzoltóság és a kezelő azonnali értesítése kötelező. A tűzoltóságot és a kezelőt akkor is értesíteni kell, ha a tüzet önerővel eloltották.
37. A lakóházon belül a közös helyiségekben tilos dohányozni.

VI. A bérelő bejelentési kötelezettsége

38. A bérelő vagy jogutódja köteles a kezelő részére bejelenteni:
 - a. a bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérelő halála, gyermek születése, befogadott személy kiköltözése, bérlemény elhagyása);
 - b. a lakásban vagy a lakóépületben bekövetkezett káreseményt;
 - c. a házirendet kiemelten sértő tevékenységeket, különösen a magánlaksértést, önkényes beköltözést, rendzavarást, garázdaságot, tiltott prostitúciót, veszélyes fenyegetést, valamint a tulajdon elleni szabálysértéseket. A lakóház használóit együttműködési kötelezettség terheli a kezelővel vagy a tulajdonossal, illetve az eljáró hatóságokkal.

VII. Vegyes rendelkezések

39. A házirendet megszegése megalapozhatja a bérleti szerződés felmondását.

INDOKOLÁS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló/2021. önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) biztosít lehetőséget a települési önkormányzatok képviselő-testületei számára, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek hasznosítására, bérletére vonatkozó helyi szabályokat meghatározzák.

A jelenleg hatályos lakásrendelet szövegében a megalkotása óta eltelt időszak miatt sok tartalmi változtatás volt indokolt. A meglévő rendelkezések nagyobb része nem érte el a kívánt joghatást, azonban nem került hatályon kívül helyezésre. A rendelet gyakorlati alkalmazását nehezítette a feladat- és hatáskörök nem egyértelmű meghatározása, amin módosítani indokolt. A szabályozással az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása és a bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés egyszerűbb és átláthatóbb lesz.

Az áttekinthetőség, normavilágosság érdekében egy új rendelet megalkotása indokolt. Az új önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt, az indokolást a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-a alapján közzé kell tenni.

A rendelettervezet struktúrája megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.), valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásainak. A Jat. 3. §-a értelmében az alacsonyabb szintű jogszabály nem ismételheti meg a magasabb szintű jogszabály szövegét. A rendelettervezet továbbá összhangban van az uniós jogból eredő kötelezettségekkel. A Jat. szerinti, az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

A lakásgazdálkodás megújításának alapvető célja a társadalmi sokszínűség fenntartása és az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése. A terület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni, aminek egyik legfontosabb eszköze a lakáspolitikai. Konkrét cél a lakott önkormányzati bérlakások számának szinten tartása vagy a lehetőségek függvényében növelése és emellett a lakások műszaki állapotának javítása, valamint a komfort nélküli lakások arányának csökkentése. Az önkormányzat minél többféle társadalmi csoportnak kíván lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezt a célt szolgálta az is, hogy az igazságos pontrendszeren alapuló pályázás lehetőségét az önkormányzat már korábban kiterjesztette a jobb, nagyobb lakásra irányuló minőségi cserére is.

Az új lakásrendelet ennek megfelelően az alábbi célokat kívánja megvalósítani:

- az önkormányzati bérlakásokkal történő gazdálkodás átláthatóbbá tétele,
- annak biztosítása, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban a rászorulóknak számára nyújtsanak lakhatást,
- a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése,
- az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételeinek szabályozottabbá és áttekinthetőbbé tétele.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Általános rész

Az 1. § meghatározza a rendelet hatályát, hogy a Rendelet mely ingatlanok vonatkozásában alkalmazandó.

A 2. § a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos garanciális alapelveket, ezen belül a nyilvános pályázat elsőbbségét, valamint a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos döntések során figyelembe veendő legfontosabb célokat rögzíti.

A 3. § a rendeletben szereplő fogalmak, rendelkezések meghatározását tartalmazza, jogalkalmazást segítő pontosításokat tartalmaz. A méltányolható lakásnagyság új mellékletben, a korábbi szabályozásnál precízebben került meghatározásra.

A 4. §-ban bevezetett új dokumentum a lakásgazdálkodási terv, mely alapján a képviselő-testület évente számbaveszi a tárgyévi lakásállományt, mely dokumentum alapján átláthatóbb, kiszámíthatóbb döntéseket hozhat. A (4) bekezdés meghatározza a kimutatás kötelező tartalmi elemeit.

Az 5. § meghatározza azon lakások körét, melyeket bérbeadónak a lakásgazdálkodási terv szerint ki kell jelölni a speciális jogcímekre történő bérbeadás előtt.

Különös rész

A rendelet **Különös része** a lakások bérbeadásával kapcsolatos részletszabályokat tartalmazza, 10 fejezet szerinti megbontásban.

I. Fejezet

Az **I. fejezet (6-10. §-ok)** a jogviszony alanyaival kapcsolatos fő rendelkezéseket rögzíti. A korábbiaktól eltérően a bérlőre és a bérbeadó szervezetre vonatkozó szabályok nem a rendeletben szét-szórva, hanem egy helyen összefoglalva jelennek meg.

A 6. § a képviselő-testület bérbeadással kapcsolatos hatáskör-átruházásának jogosultjait sorolja fel azzal, hogy főszabály szerint a döntéshozó a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság.

A 7. § a bérbeadó szervezet feladatait sorolja fel. A korábbi rendelethez képest eltérően a tulajdonosi döntéseket végrehajtó bérbeadó szervezet feladatai külön összegyűjtve szerepelnek.

A 8. § főszabályként továbbra is kizárja a lakások jogi személyek részére, valamint nem lakáscélú használatra történő bérbeadását.

A 9. §-ban azok az esetek kerülnek összegyűjtésre, melyek fennállása esetén valamely természetes személy nem lehet az önkormányzati lakás bérlője, vagy befogadottja.

II. Fejezet

A **II. fejezet (10-33. §-ok)** a bérleti jogviszony létesítésének jogcímait gyűjti össze.

A 10. §-ban került rögzítésre, hogy a bérleti jogviszony létrejöttének általános esete a pályázat, valamint felsorolásra kerültek az ez alóli kivételek esetei is.

A 11-12. § a bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jogcímmel kapcsolatos szabályokat újra kellett szabályozni. A Lakástörvény bizonyos esetekben a tulajdonos hozzájárulása nélkül is biztosít ilyen jogosítványokat elsősorban fegyveres szervek részére, ugyanakkor az ezzel járó jogokat és kötelezettségeket nem szabályozza. Az Önkormányzat számára jelentős vagyoni hátrányt (költséget és elmaradt hasznot) jelent, ha a bérlőkijelölő nem él ezzel a jogával, és a lakás hosszú ideig üresen áll, vagy ha a jelölt személy a lakást nem használja rendeltetésszerűen, és ezért nem vonható felelősségre. A tervezet kötelezi a bérlőkijelölőt a lakás üresen tartásával kapcsolatos költségek viselésére.

A 13. § a bérőlkijelölési jog speciálisan hajléktalan személyekkel foglalkozó alete, a korábban bevezetett LÉLEK-program eredményei alapján szükségsszerű annak folytatása.

A 14. § a közszolgálati célú lakások bérbeadásának feltételeit sorolja fel, melyeket az önkormányzat a jövőben csak kivételes esetekben alkalmazza. Továbbra is érvényben marad, hogy ha a közszolgálati célú lakás bérőljének a foglalkoztatási jogviszonya a bérő felmondása vagy a bérő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül elhagyni, de meghosszabbodik a rendelkezésére álló idő. A jövőben a közszolgálati lakást bérők is részt vehetnek a jobb lakásra irányuló minőségi csere pályázatokon.

A 15. § a házfelügyelői célú szolgálati lakások esetében rendelkezik arról is, hogy a munkaviszony megszűnését követően milyen módokon lehet a bérleti jogviszonyt folytatni, megújítani.

A 16. § az önkormányzat bírósági végrehajtás miatti előbérleti és elővásárlási jogáról rendelkezik.

A 17-18. § meghatározzák, hogy ki és milyen feltételekkel lehet bérőtárs. A 19. § a bérőtársi jogviszony további aletéről, a lakatlanná vált társbérleti lakrésszel történő rendelkezési jogot szabályozza.

A 20-24. §-ok a bérleti jogviszony meghosszabbításának garanciális szabályait rögzítik. A tervezet 32. §-a szerint főszabályként – indokolt kivételeket meghagyva – 10 éves időtartamra jön létre a bérleti jogviszony. Az új lakásrendelet tervezet értelmében a határozott idejű bérleti szerződéseket a továbbiakban alapesetben 10 évre köti az önkormányzat. Továbbra is érvényes az a szabály, hogy ha nem következik be olyan esemény, ami ezt kizárja, akkor a bérleti szerződés a lejáratkor további 10 évre meghosszabbodik. Ez a szabályozás nagyban elősegítheti a rugalmas lakásgazdálkodást, a bérők változó igényeihez való könnyebb alkalmazkodást. Lehetővé teszi továbbá a rászorultság folyamatos nyomon követését, valamint bérő szerződésszegések esetén a bérbeadó hatékonyabb fellépését. A lejárat szerződések megújítására vonatkozó bérő igény esetén – figyelemmel a kialakult gyakorlatra – a tervezet a bérőtől fokozottabb együttműködést vár el. A bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek orvosolható megszegése, vagy a határidők elmulasztása esetén a szerződés meghosszabbítása vagy megújítása csak többletfeltételek mellett engedélyezhető. Új előírás, hogy a bérbeadó szervezet a szerződés lejárat előtt 90 nappal köteles a bérőt értesíteni.

A 25-30. § a bérleti jogviszony megszűnésekor egyidejűleg másik bérlet létrejöttének eseteit és annak részletszabályait sorolja fel tételesen. Cserelakás bérbeadása esetén megfelelő garanciák előírása szükséges ahhoz, hogy se a bérbeadót, se a bérőt ne érje kár, továbbá az újonnan bérbe adott lakást a bérő hosszútávon fenn tudja tartani. Ehhez kapcsolódóan továbbá, a 31. § a lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás különös eseteit szabályozza újra.

A II. fejezet végén, a 32-33. §-ban került megalkotásra a bérleti jogviszony időtartama és tartalma szempontjából legfontosabb két rendelkezés. A 32. §-ban szerepel az a garanciális főszabály, mely szerint az önkormányzati bérakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe. Az önkormányzat a határozatlan idejű bérleti szerződések nem támogatja. A 33. § tételesen felsorolja a bérleti szerződés kötelező minimális tartalmát.

III. Fejezet

A rendelettervezet III. fejezete (34-56. §-ok) egy fejezetben részletesen szabályozza a felek kötelezettségeit a bérleti jogviszonyban.

A 34. § meghatározza a lakás átadásának és visszavételének tartalmi elemeit.

A 35-37. § a bérbeadó kötelezettségeit sorolja fel tételesen, melyek azok a karbantartási feladatok, melyekről való gondoskodás bérbeadó feladat- és felelősségi körébe tartoznak. A 37. § a bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlásának módját és idejét rögzíti.

A **III. fejezet** második része (**38-56. §-ok**) a **bérlő kötelezettségeit** tartalmazza, külön szakaszokban összegyűjtve a bérléménnyel kapcsolatos fizetési kötelezettségeket, költségeket. A korábbi önkormányzati rendeletben megállapított lakbérmérték felülvizsgálatára illetve módosítására az új rendelettervezetben nem került sor, tekintettel a veszélyhelyzetre.

A 38-40. §-ok a bérlő felelősségi körébe tartozó legfontosabb kötelezettségeket sorolja fel.

A 41. §-ban a Lakás tv. 3. § (1) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján kerültek meghatározásra az óvadékkal kapcsolatos szabályok, valamint az óvadék megfizetése alóli kivételek.

A 42-45. §-okban rögzítésre került, hogy a lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői (komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a kerületben, és fekvése) figyelembevételével kell meghatározni a 43-44. §-ok szerint. A 45. § a lakberről kiállított számlával szembeni követelményeket tartalmazza.

A 46. § meghatározza a lakbér módosulásának eseteit. A lakbér megállapításának legáltalánosabb módja a 47-48. § (szociális) szerint történik. A 49-50. §-ok a kizárólag a szociális lakbérre jogosult bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást (lakbér támogatást) ad, melynek mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

Az 51. § a költségelvű lakbér megállapításának módját rendezi.

Az 52-53. §-ok a szociális lakbér kérelmezésének és megállapításának feltételeit szabályozza újra.

Az 54-55. §-ok a külön szolgáltatások díjába tartozó dolgok felsorolását tartalmazza, az 56. § a lakáshasználati díjat.

IV. Fejezet

A rendelettervezet **IV. fejezete** (57-63. §-ok) a bérleti jogviszony módosításának különböző eseteit szabályozza, a lakás (vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá való) átalakítása, bővítése, és az ezekhez a munkálatokhoz kapcsolódóan megköthető bérbeszámítási és beruházási megállapodások kötelező tartalmi elemeit. A 63. §-ban került rögzítésre az a kivétel, amely esetben a lakás nem lakás céljára történő bérbeadása megengedhető.

V. Fejezet

A rendelettervezet **V. fejezete** (64-71. §-ok) a bérleti szerződés megszűnésének eseteit sorolja fel, ez pénzbeli térítés mellett kizárólag nem pályázati úton elnyert lakás esetén adható, a pénzbeli térítés mértékét is ez a fejezet tartalmazza. Azokban az esetekben is, amikor a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási okokból vagy közérdekű feladat megvalósítása érdekében az önkormányzat kezdeményezi az új rendelet megemeli az adható térítési díj felső határát. A 69-71. §-ok a bérleti szerződés kötelező és mérlegelhető felmondási eseteire vonatkozó szabályokat tartalmazza, a 69. § szabályozza az eljárást, amikor magatartási vagy egyéb okokból sor kerül a bérleti szerződés felmondására.

VI. Fejezet

A rendelettervezet VI. fejezete bevezeti a **lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt** jogcímet. Az ideiglenes időre köthető használati megállapodás (72-75. §-ok), továbbá a lakáshasználati megállapodás (76. §) kerültek elhelyezésre. A rendelkezések lehetőséget biztosítanak a bérlők élethelyzetében bekövetkezett változások kezelésére, például ha a bérlő megromlott egészségi állapota miatt ápolásra szorul, és ellátását szociális otthonban, vagy vidéki rokonainál tudja megoldani. Rendszeres bérlői igény továbbá, hogy – jellemzően egyedül maradt idősebb, alacsony jövedelmű személyek – kisebb, alacsonyabb fenntartási igényű lakásba költöznének, továbbá a használhatatlanná vált bérléményekből is szükséges a bérlők kihelyezése, melyre vonatkozó rendelkezéseket a Rendeletben rögzíteni szükséges.

VII. Fejezet

A rendelettervezet **VII. fejezete** (77-86. §-ok) a hajléktalanná válás elkerülésére törekvés érdekében egységesen tartalmazza a bérlővédelmi intézkedéseket. A fejezet sorra veszi a lakbér tartozás esetén követendő eljárásrendet (77. §), a hátralékrendezési megállapodás, és a hátralékos bérlő esetleges másik lakáshoz jutásának eseteit. Az új rendelet a korábbinál pontosabban szabályozza a lakbérhátralékkal kapcsolatos jelzőrendszer működését, valamint a bérbeadó szervezet és a szociális ellátó rendszer együttműködésének részleteit és az ügyintézési határidőket. A 86. § a COVID-19 miatt kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel adható fizetési haladék eljárási szabályait tartalmazza.

VIII. Fejezet

A **VIII. fejezet** (87-95. §-ok) a bérbeadói hozzájárulás általános (87. §) szabályait, és három különös esetét tartalmazza a Lakás tv. 21. § felhatalmazása alapján, a Lakás tv.-ben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges. Bérbeadói hozzájárulás kötelező a lakásba való befogadáshoz (88-90. §), a tartási szerződéshez (91. §), az albérletbeadáshoz (92-93. §), a lakáscseréhez (94-95. §).

IX. Fejezet

A rendelettervezet **IX. fejezete** (96-101. §) az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó általános és különös eljárási szabályait rögzíti. Az általános ügyintézési határidő 30 naptári nap, mely meghosszabbítható, valamint átlátható döntési mechanizmusokat határoz meg. Új lakásbérlet létesítésének alapvető formája a pályázati eljárás, melynek eljárásrendje a 97. §-ban került szabályozásra. A pályázati eljárás részleteit eddig a versenyeztetési szabályokról szóló képviselő-testületi határozat szabályozta. Az átláthatóság javítása érdekében a lakáspályázatokkal kapcsolatos eljárásnak azok az elemei, amelyek közvetlenül érintik a pályázókat, bekerültek az új rendeletbe. A szabályozás hangsúlyos új eleme, hogy a pályázati pontrendszer kialakítása során elsősorban a pályázók lakáshelyzetét, lakásínségük mértékét kell figyelembe venni.

A 101. §-ban összefoglalásra kerültek a lakások bérbeadása során hozott eljárási cselekményekkel szembeni jogorvoslati lehetőségek.

X. Fejezet

A **X. fejezet** (102. §) rendelkezéseket tartalmaz az adatvédelemre és adatkezelésre előírt törvényi rendelkezéseknek való megfelelés érdekében.

Záró rész

A rendelettervezet **Záró részében** kerültek elhelyezésre a Jat. 7. § (1) bekezdése szerinti hatályba léptető (103. §) és az átmeneti rendelkezések, valamint a korábbi önkormányzati rendeletet hatályon kívül helyező (105. §) szabály.

Mellékletek

A rendelettervezetnek négy **melléklete** van, melyekből az első három a méltányolható lakásnagyság mértékét (1. számú melléklet), a lakbér komfortfokozat szerinti mértékét és a csökkentő tényezőket (2. számú melléklet), valamint az övezeteket (3. számú melléklet) határozzák meg.

A 4. mellékletben az önkormányzat tulajdonában álló, a társasházi törvény hatálya alá nem tartozó épületekben elhelyezkedő lakásokra vonatkozó magatartásszabályokat összefoglaló „Házirend” található.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló/2021. (.....) önkormányzati rendeletéhez

A rendelet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban lévő magyar jogszabályoknak megfelel, ezáltal az uniós jogszabályokkal való összhangja biztosított. A Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendeletmódosítással kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

1. Társadalmi hatások

Az új lakásrendelet csökkenti a hajléktalanná válás veszélyét, elsődleges célja a lakhatás biztonságának fenntartása. Várhatóan hozzá fog járulni a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez, csökkenti a hátralékok felhalmozásának esélyét. Csökkenti az önkormányzati lakásbérlők kiszolgáltatottságát. A szabályozás áttekinthetősége és világossága növeli a jogbiztonságot.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet nem változtat a lakbéreken, így közvetlen pénzügyi hatása nincs. A hátralékkezelés rugalmasabbá és szabályozottabbá tételétől a ténylegesen befolyó és a kirótt lakberek arányában pozitív változás várható.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A korábbi rendelethez képest nincsenek ilyen következmények.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet a bérbeadó szervezet számára a korábbinál pontosabban állapítja meg az egyes eljárások szabályait és az eljárási határidőket. Pontosabban szabályozza a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató együttműködését is. Ez rövid távon az adminisztratív terhek kis mértékű növekedését eredményezheti, de a szabályozottabb működés már középtávon is az adminisztratív terhek csökkentéséhez vezet.

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

A jogszabály megalkotását egyrészt az önkormányzat lakáspolitikai céljaival való összhang megteremtése indokolja, másrészt az, hogy a hatályát veszítő rendelet a most hatályos jogalkotásról szóló törvény hatályba lépése előtt készült, szerkezete, szerkesztése és szövegezése sem felel meg az aktuális szabályoknak.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak.