

A kifüggesztés dátuma:

A levétel dátuma:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet

jegyző

TERVEZET!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő- testületének/2021. számú önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva,

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 (1) bekezdés a) 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 bérlet jogviszonyának kiválasztása jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában pályázati eljárás keretében történik.

(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 lakásállomány kihasználtságának növeléséhez és a lakásínség által okozott zsúfoltság csökkentéséhez,
- c) akadályozza meg a hátralékok felhalmozódását.

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

(4) A bérleti jogviszonyok felülvizsgálata és a bérleményellenőrzések 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 kell érteni.

(2) E rendelet alkalmazásában

- a) háztartás: a szociális ellátásról szóló törvény (a továbbiakban: szocvtv.) szerinti fogalom;
- b) bérbeadó szervezet: az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében eljáró gazdasági társaság;
- c) jövedelem: a szocvtv.-ben meghatározott fogalom;
- d) fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma;
- e) vagyoni érték: 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;
- f) életvitelszerű használat: az élet viteléhez szükséges tevékenységek (alvás, étkezés, tisztálkodás stb.) folytatása, a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolása és a közüzemi szolgáltatások igénybevétele;
- g) önkényes lakásfoglaló: olyan jogcím nélküli lakáshasználó, aki a lakást úgy tartja birtokában, hogy annak használatára korábban sem rendelkezett jogcímmel, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiség birtokában tartását is;
- h) méltányolható lakásnagyság: az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti lakásnagyság;
- i) lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező és adott esetben családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely
 - ia) az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdése alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben áll, vagy
 - ib) 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 önerőből más módon nem biztosítható;
- j) korszerűsítés: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. sz. melléklet 63. pontja szerinti fogalom.
- k) átalakítás: az OTÉK 1. sz. melléklet 8. pontja szerinti fogalom.;
- l) jövedelemtől függő lakbér: a szociális és a költségelví lakbér;
- m) szociális szolgáltató: a rendeletben szociális szolgáltatóként nevezett együttműködő szerv, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejjóléti Központ.
- n) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás: olyan lakás, amelyben a bérlő szociális lakbért fizet vagy arra jogosult.
- o) szociális lakásügynökség: olyan működési modell, melyben az ingatlantulajdonosok egy közvetítő szereplőn keresztül adják bérbe a tulajdonukat, amiért a piaci árnál kevesebb bérleti díjat kérnek, a lakásügynökség pedig (cserébe) bérlőkiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására.

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 pályázatadás, 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.

(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, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
- 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 lakásokról, melyek nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíthetők, és más módon nem hasznosíthatók,
- m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatairól,
- n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserékérelmekről.

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

5. § (1) A lakásgazdálkodási terv szerint ki kell jelölni

- 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 közérdekből történő elhelyezésre használható nem lakás célú helyiséget,
- f) a piaci célú lakást.

KÜLÖNÖS RÉSZ

I. Fejezet A jogviszony alanyai

5. A tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultak

6. § (1) A képviselő-testület tulajdonosként őt megillető hatásköreit e rendeletben meghatározottak szerint részben

- a) a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságra (a továbbiakban: szociális hatáskört gyakorló 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 szociális hatáskört gyakorló 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) közreműködik a bérleti szerződés megkötésében, ehhez kapcsolódóan felülvizsgálja a jogviszony létrejöttéhez szükséges feltételeket, ennek során közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek szociális lakbér jogosultsági feltételeiről;
- c) átvezeti a bérleti szerződésben bekövetkezett módosulásokat;
- d) a lakás leltár szerinti berendezési tárgyainak beüzemelésével átadja, átveszi, visszaveszi a lakásokat; továbbá ellátja az üresen álló lakások fűtési költségének elszámolásával kapcsolatos feladatokat;
- e) gondoskodik az óvadék beszedéséről és visszafizetéséről;
- f) beszedi a lakbért és a különszolgáltatások díját, késedelmes fizetés esetén eljár a hátralékképzési eljárásban;
- g) elvégzi a bérlemény ellenőrzéseket, azokról nyilvántartást vezet;
- h) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmeket;
- i) kiadja a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos igazolásokat, nyilatkozatokat;
- j) intézkedik a lakással kapcsolatos bérlői hibabejelentésekkel kapcsolatban;
- k) döntésre előkészíti a bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot;
- l) megállapítja az önkényes lakásfoglalást, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás keretében 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. § (1) Bérlő csak természetes személy lehet.

9. § (1) Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,

- a) akinek önkormányzati bérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, különszolgáltatási 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 együttköltöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával, bérleti vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik, kivéve
 - ba) az e rendelet alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyt,
 - bb) ha a bérlő a lakásra fennálló bérleti jogviszonyát a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig megszünteti, vagy
 - bc) ha a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a bérleti szerződés aláírásáig 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 a bérbeadás iránti kérelme benyújtását megelőző vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 10 éven belül az ugyanezen időtartamon belül az önkormányzattól vásárolt lakását 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, és ennek tényét jogerős bírósági ítélet állapította meg, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére
 - fa) az önkormányzati bérlakás engedély nélküli bérbeadása,
 - fb) engedély nélküli, 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 kötelezettségét elmulasztása
- miatt került sor.
- g) aki a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, vagy a szociális lakbérre jogosultságot kizáró feltételek vizsgálatához, illetve bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában valótlan adatot közölt.

(2) Az (1) bekezdést alkalmazni kell a nagykorú befogadottra is.

II. Fejezet Bérleti jogviszony létesítése

8. A bérlő kiválasztásának módja

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

(2) Bérbeadó külön hozzájárulása nélkül jön létre a bérleti jogviszony

- a) bérlőkijelölési jog alapján kijelöléssel,

- b) közszolgálati lakásra,
- c) házfelügyelői szolgálati lakásra,
- d) előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,
- e) bérlő bérlőtársával,
- f) lakatlanná vált társbérleti lakrészre a társbérlővel,

(3) Bérbeadó hozzájárulása szükséges a bérlő által kezdeményezett

- a) lakáscseréhez (Lakás tv. 29. § szerint)
- b) ismételt bérbevételhez, és
- c) minőségi cseréhez,

(4) Bérbeadó kezdeményezheti bérlő részére másik lakás bérbeadását lakásgazdálkodási érdekből, 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 vagy bérlőkiválasztási jog alapján

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

(2) Az 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 igényelendő 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 e rendelet feltételei szerint szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki,
- b) elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni,
- c) szociális lakásügynökség keretében a (2) c) pont vonatkozásában határozott időre jelöl bérlőt jelölni,
- d) rendvédelmi-katasztrófavédelmi szervek dolgozóját - szolgálati viszonya idejére - jelöli bérlőként.

12. § (1) Ha a bérlőkijelölési, illetve bérlő-kiválasztási 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 bérlőkiválasztásra 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 bérlőkijelölést tartalmazó jognyilatkozathoz csatolni kell a bérlőként kijelölt személy közjegyző előtt tett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást valamennyi befogadottal együtt elhagyja.

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 hajléktalanok személyekkel foglalkozó LÉLEK-Programban meghatározott feltételeket teljesítették, az erre kijelölt lakásokra egy év határozott időre szóló bérleti szerződés köt, 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 21. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

11. Közszolgálati célú lakás bérbeadása

14. § (1) A közszolgálati célú lakások bérbeadásáról, 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 jogviszonnal, illetőleg 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, határozott vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnal 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.

(3) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság a bérlő 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.

(4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, amennyiben nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok, a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönt a bérleti szerződés 10 év határozott idejűre módosításáról, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(5) Közzolgálati célú lakásban létesült jogviszony esetén a határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbodása, ismételt bérbevétel (16. alcím) szabályai nem alkalmazhatók.

12. Bérbeadás házfelügyelői szolgálati célra

15. § (1) A házfelügyelői szolgálati lakás bérlője az a személy lehet, aki nem rendelkezik a főváros területén lakás tulajdonjogával, 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 bizottság döntése alapján a volt házfelügyelő részére pályázaton kívül adható bérbe 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, vagy másik lakás bérbeadásáról is dönthet.

(5) Házfelügyelői lakásban létesült jogviszony esetén az ismételt bérbevétel szabályai nem alkalmazhatók.

13. Előbérleti jog

16. § (1) Ha a lakást bírósági végrehajtásban az önkormányzat elővásárlási joga alapján szerezte meg, az adós, a zálogkötelezett és a nem adós tulajdonostárs javára (a továbbiakban: kötelezett) az önkormányzat előbérleti jogot alapít. A lakásban lakó kötelezett előbérleti joga megelőzi annak a kötelezettnek az előbérleti jogát, aki nem lakik a lakásban.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntés előkészítésekor a kötelezett vonatkozásában a bérlővé válás feltételeit vizsgálni kell. Amennyiben sem az adós, sem a zálogkötelezett, sem a nem adós tulajdonostárs nem lehet bérlő, az elővásárlási jogot az önkormányzat nem gyakorolhatja.

(3) E szakasz alapján létrejött bérleti jogviszonyban költségelvű bérleti díjat kell fizetni.

(4) Az előbérleti jog a lakás bérbeadásával megszűnik.

14. Bérbeadás bérlőtárs részére

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

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

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

közös kérelmére bérlőtársi szerződést köt, ha a bérlővel a lakásban legalább 2 év óta befogadottként lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen folyamatosan együtt lakik.

18. § (1) A bérbeadó a bérlőtárs halála esetén, az elhunyt bérlőtársnak a vele haláláig, több mint 2 éve, lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen együtt lakó házastársa, szülője, gyermeke, unokája, élettársa és a lakásban visszamaradt bérlőtárs közös kérelmére bérlőtársi szerződést köthet.

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

(3) A bérlőtársi jogviszony közös kérelemre megszüntethető. A kérelemben meg kell jelölni azt a bérlőtársat, aki a bérleti jogviszonyt folytatja.

15. Lakatlanná vált társbérleti lakrész bérbeadása

19. § (1) A lakatlanná vált társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő 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 a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

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

(4) Az (2)–(3) bekezdésben rögzített eljárás lefolytatása a polgármester hatáskörébe tartozik.

16. Határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbodása, ismételt bérbevétel

20. § (1) Ha a bérlő igazolja, hogy vele szemben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését akadályozó okok és azt a határozott idő lejárta előtt kéri, a határozott időre létesített bérleti szerződés további 10 évvel meghosszabbodik.

(2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 90 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem és a szükséges dokumentumok, igazolások, nyilatkozatok benyújtására, és amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérleményellenőrzést végez.

(3) A bérlet létesítésére való jogosultságot és a kizáró okok bekövetkezését a bérbeadó szervezet felülvizsgálja és értesíti a bérbeadót és a bérlőt a hosszabbodás tényéről.

(4) Amennyiben bérbeadó szervezet úgy ítéli meg, hogy a bérlővel szemben fennállnak a bérleti szerződés megkötését kizáró okok és elutasítja a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelmét, a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbítása vagy ismételt megkötése érdekében az elutasítást követő 15 napon belül a szociális hatáskört gyakorló bizottsághoz fordulhat. A kérelem elbírálásáig a lakás kiürítése iránt eljárást kezdeményezni nem lehet.

(5) E szakasz rendelkezéseit 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 lejártaát követően –, jogcím nélküli lakáshasználóként a jogviszony rendezését hatvan napig kezdeményezheti.

(2) Ha a jogviszony rendezését olyan befogadott jogcímen lakó személy kezdeményezi, akivel kérelme esetén bérlőtársi szerződést kellett volna kötni, a bérleti szerződés vele is megköthető.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés felmondására a Lakástv. 25. § (1) bekezdése szerint kerül sor, a volt bérlő vagy az a befogadottként bentlakó, akivel kérelme esetén bérlőtársi szerződést kellett volna kötni, kezdeményezheti a bérleti szerződés megkötését.

(4) Amennyiben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését akadályozó okok, az önkormányzat az (1) – (3) 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. § (1) Az önkormányzat szerződéskötési kötelezettsége mindaddig fennáll, ameddig a lakást más bérlőnek bérbe nem adja, beleértve azt az esetet is, ha a volt bérlő a lakásból kiköltözik, vagy őt az önkormányzat vagy más ideiglenesen elhelyezi.

(2) Az ismételt bérbevételről a polgármester dönt, kivételes méltánylást érdemlő okból az (1) bekezdésben előírt határidőtől a bizottság eltekinthet.

23. § (1) A 22. § szerint megkötött szerződés alapján a bérlő egy évig nem kezdeményezheti szociális lakbér megállapítását.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól a bizottság kivételes méltánylást érdemlő esetben felmentést adhat. Ebben az esetben a szociális lakbér visszamenőlegesen is megállapítható.

24. § (1) Ha a bérlő halála után nincsen a jogviszony folytatására jogosult személy, a lakásban visszamaradt, azt korábban befogadott személyként a bérlő halálát megelőző egy évben életvitelszerűen lakó jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés köthető, amennyiben

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

(2) Amennyiben kizárólag az (1) bekezdésben 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.

(3) Felmentés adható 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.

17. Minőségi csere

25. § (1) Bérbeadó bérlő kérelme alapján, a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (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 lakás.

26. § (1) A pályázaton kívüli minőségi cserére vonatkozó bérbeadói ajánlatok megtétele és a bérlőktől 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 hónapnál 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 lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig.

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

(3) A pénzbeli térítés összegébe be kell számítani a bérlő előző lakásával kapcsolatos tartozásait, beleértve a bérlőt terhelő – általa 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 lakásban bejelentett házastársa, élettársa, szülője, 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 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 különbség 50%-át a külön-külön bérbe adandó lakások bérlői kötelesek megfizetni a bérbeadónak.

(3) A (2) bekezdésben megállapított összegbe be kell számítani a lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének bérbeadót terhelő összegét.

(4) Nem kell a (2) bekezdés szerinti térítést megfizetni, ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakásban a bérlő és a vele igazoltan életvitelszerűen legalább öt év óta együtt lakó, és oda bejelentett - külön lakást igénylő - gyermeke, nevelt gyermeke és a gyermekétől származó vagy általa nevelt kiskorú gyermek él.

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 a bérbeadóval kötött megállapodásban.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett önálló lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a bérlő javára az értékkülönbség 50%-át fizeti meg a bérleti szerződés megkötésének napjáig azzal, hogy a megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait, és 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) A (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) A (1) bekezdésben foglalt esetekben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek az önkormányzattal szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, illetve a közműszolgáltatókkal szemben tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában részletfizetési megállapodást kötött, vagy hátralékkezelési-, hátralékkiegyenlítő támogatást vesz igénybe, és a megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesíti, illetve, ha a kérelem alacsonyabb fenntartási költségű lakásra irányul.

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

18. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében

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

- a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,
- b) a Lakástv. 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 Lakástv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a Lakástv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakással.

(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) Csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig külön-külön lakás is bérbe adható az ezen szakasz szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője (bérlőtársak), és a vele életvitelszerűen legalább egy év óta jogszerűen együttlakó és a lakásba be is jelentkezett házastársa, élettársa, szülője (nevelőszülője), gyermeke (nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére, ha a szerződés legalább két szobás 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 kiürítendő 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 pénzbeli térítés összegének megállapításánál, és a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően azt a lakást kell figyelembe venni, melyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.

19. A bérbeadás időtartama

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

(2) Meghatározott feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog, a rendkívüli élethelyzet miatt, valamint közszolgálati 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, mely azonban ez esetben sem lehet hosszabb 10 évnél.

(4) Határozatlan időre kizárólag jogszabályban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében lehet bérleti szerződést kötni.

20. A bérleti szerződés

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

(2) A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a leendő bérlő a bérbeadó szervezet részére benyújtsa a saját költségén közjegyzői okiratba foglalt, egyoldalú jognyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a lakás kiüresítési és visszaadási kötelezettségének eleget tesz, illetve tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglalt kötelezettség nem teljesítése esetén vele szemben közvetlen végrehajtási eljárásnak van helye a lakás kiüresítése és visszaadása iránt.

(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 visszafizetési számlaszámot.

(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

21. 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) a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni.

(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 kárveszélyére – 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.

22. 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 melege, 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 kéménytégglák, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

36. § (1) 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 hátralékkezelésben bérlő számára segítséget nyújtó, más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat.
- d) határidőben elbírálja bérlő kérelmét, valamint
- e) csere kezdeményezése esetén legalább három, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel bérlő részére.

23. Bérlemény-ellenőrzés

37. § (1) A bérbeadó egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződésszerű használatát, kiemelten a bérlő 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 bérlőt a bérbeadó szervezet írásban tájékoztatja.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles a Lakástv.-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 Lakástv., vagy a szerződés szerint történik.

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

24. A bérlő kötelezettségei

38. § (1) A bérlő gondoskodik

- a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről,
- b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról, illetőleg az okozott kár megtérítéséről,
- c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról,
- d) saját költségére a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületeinek 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 rendeltetésszerű használatot gátló hibát a bérbeadó szervezet egyidejű értesítése mellett bérbeadó költségén kijavíttatni.

(2) A bérlő a lakásba saját költségén mellékvízmérőt szereltethet, a bérbeadó kezdeményezésére és költségére kezdeményezett mellékvízmérő beszerelést pedig tűrni köteles. Beszerelés esetén köteles gondoskodni a mellékvízmérő hitelesítéséről, és biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A bérlő ezen kötelezettségét a már megkötött bérleti szerződésben, annak módosításával fel kell tüntetni, az új bérleti szerződést pedig ennek megfelelően kell megkötöni. Felújítási kötelezettséggel megkötött új bérleti szerződés esetén a mellékvízmérő beszerelését a bérlő költségére kötelezően elő kell írni.

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 nincsen 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.

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

(3) Bérló 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) Bérló 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 társasházokról szóló törvény hatálya alá, vagy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasháznak nincsen szervezeti és működési szabályzata, a 4. mellékletben található házirendet kell alkalmazni.

25. Óvadék

41. § (1) Az óvadék mértéke:

- a) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,
- b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege,
- c) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése, és lakáscsere esetén a korábbi lakás óvadékának összege, azaz a korábbi lakásra befizetett óvadék az új lakás óvadékának tekintendő.

(2) Nem kell óvadékot fizetni

- a) a szociális helyzet alapján történő elhelyezéskor,
- b) a 14 §. szerinti bérbeadáskor,
- c) jogutódláskor,
- d) bérlőtársi jogviszony létesítésekor,
- e) 58. § szerinti műszaki csatolásakor.

(4) Ugyanannak a bérlőnek ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az új bérleti szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.

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

26. 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 jövedelmi 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 1.-3. pontjai 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.

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) bekezdés 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 a bérbeadó annak legfeljebb 60%-ával.

(6) Az ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbéré 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. § (1) A lakbér összegét bérbeadó szervezet számlában közli, azt általános forgalmi adó nem terheli. A számlán fel kell tüntetni a mindenkori szociális lakbérre való jogosultság jövedelemhatárait.

27. 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 komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján a bérlő végzi, és annak költségét nem a bérbeadó viseli, a lakbért az eredeti komfortfokozatának 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.

28. A jövedelemtől függő lakbér megállapítása

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

1. aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül

a) 1-4 fős háztartás esetén 2 szobánál,

b) 5-8 fős háztartás esetén 3 és fél szobánál,

c) 8 főnél nagyobb háztartás esetén 4 és fél szobánál

nem nagyobb lakásban lakik,

2. akinek nincs 6 hónapot meghaladó mértékű lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása,

3. akinek, a nagykorú vele együttköltözőket is figyelembe véve, az egy főre eső vagyonának forgalmi értéke nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát, és

4. 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 gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

48. § (1) 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 kell megfizetnie.

29. Lakásfenntartási 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 lakásfenntartási 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 gyermekét egyedül nevelő szülő esetén 0,1-del, vagy
- b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 0,05 -dal
növekszik.

50. § (1) A lakásfenntartási támogatást a szociális lakbérrel egyidejűleg kell megállapítani és a fizetendő lakbérbe beszámítani.

30. Költségelví lakbér

51. § (1) Ha a bérleti díjat a háztartás jövedelme alapján kell megállapítani, de a bérlő nem jogosult a szociális bérleti díjra, költségelví lakbért kell megállapítani.

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

31. 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, amely 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,
- b) vállalkozóként nyilvántartott személy esetén az illetékes NAV igazolását az előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,
- c) a kérelmező büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatát az átlagos havi jövedelméről
- 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 megfelelő.

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

(3) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj 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 betekinthes a számítás alapját képező iratokba, és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

(5) A bérlő kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében érdemi nyilatkozatot kell adni.

(6) Ha a korábban közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő által fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér-tartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába, és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.

32. A külön szolgáltatások díja

54. § (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

33. 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 használat kezdetétől 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 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

34. 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.

35. Lakásbővítés

58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembe vétele mellett a bérlő kérelmére a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését 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 csatolásról a bizottság dönt.

(3) Az (1) bekezdés szerinti használati szerződés megkötésekor a bérlőnek 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, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel kell megkötni.

(5) A bérbeadó a csatolás befejezésekor módosítja a bérleti szerződést a bérbeadó szervezet igazolása alapján.

36. Helyiség lakássá történő alakítása

59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő kérelmére a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított bérleti díjat fizet.

(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak, vagy a bérlő 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.

60. § (1) A 59. és 60. §-okban szabályozott döntés során, rehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a mindenkor *hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet* javaslatát figyelembe véve kell eljárni.

(2) Az önkormányzat a helyiség lakássá történő átalakításával kapcsolatos, a megállapodásban részletezett munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg a bérlő részére, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejártá előtt a bérleti jogviszony a bérlő érdekkörében szűnik meg, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti munkálatokat társasházban vagy eladásra kijelölt épületben levő lakásban végzik el, az önkormányzat térítést és bérbeszámítást csak akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha a bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.

37. A beruházási és bérbeszámítási megállapodás

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

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

(2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak tartalmaznia kell

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt, és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- 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 kötelezettségét,
- 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 költségelví 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%-nak, 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.

(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.

38. § Lakás használata nem lakás céljára

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

(2) A lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához a képviselő-testület 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 költségelví lakbér négyszeres összegének megfizetését a nem lakás céljára használt területre eső arányában, és
- d) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs nyilatkozik, hogy a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi,
- 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 cégbírósági eljárásban a bérlemény címét. Nem kell a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott emelt bérleti díjat 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.

V. Fejezet A bérleti jogviszony megszűnése

39. 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 külön-szolgáltatási díj tartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten 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 értékbecslést a bérbeadó szervezet készíteti 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, vagy az lényegesen kisebb forgalmi értékű, 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 legfeljebb

- a) 70 %-a,
- b) amennyiben ezek feladatok sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló illetve egyéb határidő indokolja, a 80 %-a lehet.

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését 65. § (1) b) érdekében a bérbeadó kezdeményezi, a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi értékének 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.

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

(2) A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50 %-a. A térítés mértékének igazodnia kell a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartamhoz.

68. § (1) A pénzbeli térítés minimum 25%-át a közös megegyezés aláírását követő 8 napon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokba adását követő 15 napon belül kell bérlő részére megfizetni.

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

40. A bérleti szerződés felmondása

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

(2) A Lakástv. 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 Lakástv. 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 Lakástv. 25. § (3) bekezdés szerinti felszólítást bérbeadó szervezet egyidejűleg a szociális szolgáltató részére is megküldi, a bérlővel való kapcsolatfelvétel, családgondozás és környezet-tanulmány 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 bérleti díj a bizottság döntése alapján egy évre 100%-kal emelkedik. Amennyiben a felszólítás eredménytelen marad, és a bérleti jogviszony felmondásra kerül, a bérleti díj további 100%-kal emelkedik. A lakáshasználati díj az emelt bérleti díjhoz igazodik.

(6) A szociális szolgáltató - a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó, - a bérbeadó számára megküldött írásbeli javaslatának a lakás kiürítésére halasztó hatálya van a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglaltak teljesüléséig, vagy megszűntetéséig.

70. § (1) 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 kitérésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

(2) Felmondás esetén a bérlő a felmondás közlésétől számítva emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosának megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

VI. Fejezet Használati megállapodás

41. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt

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

- a) akit a Lakástv. 23. § (4) bekezdése alapján elhelyezni köteles,
- b) aki 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.

(2) 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) Bérbeadó szervezet jelen § szerinti jogcímen kötött használati megállapodás lejártát követően a lakás kiürítése érdekében 30 napon belül intézkedni köteles.

73. § (1) A 74. § (1) a) pont esetében a használati megállapodásról a polgármester dönt, és erről tájékoztatja a szociális hatáskört gyakorló bizottságot.

(2) E szakasz rendelkezéseit elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, balesetveszélyessé, vagy életveszélyessé vagy lakhatatlanná vált lakás bérlőjével kötött használati megállapodás esetén – ide értve az önkormányzati lakás jogcím nélküli használóját is – elhelyezése esetén a (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Amennyiben a lakás az önkormányzat tulajdona

- a) a megállapodás feltételei megegyeznek a károsult lakásra vonatkozó bérleti szerződés feltételeivel, azzal hogy helyreállítás esetén annak idejére a lakásbérleti szerződés szünetel,
- b) a lakás megsemmisülésekor végleges elhelyezést biztosító másik lakás bérbeadására kell törekedni.

74. § (1) A 74. § (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 lakáshasználatot 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 – önhibáján kívüli okból – 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.

(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 krízishelyzet 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 javaslattételi, 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.

75. § (1) A 74. § (1) c) pontja alapján történő elhelyezésről a polgármester a fővárosi bántalmazottakat segítő szervezetek együttműködése alapján, a segítő szervezetek által javasolt családok esetében dönthet. A kapcsolati erőszak következtében a lakhatását elvesztett személy kérelméhez a krízisközpont, a titkos menedékház, vagy a félutas ház igazolását köteles bemutatni. A használati megállapodás időtartama a 74. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően legfeljebb 1 év lehet, ami egy alkalommal további 1 évvel meghosszabbítható.

42. Használati megállapodás alapján történő lakáshasználat

76. § (1) Lakáshasználati megállapodás 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 szerződésre vonatkozó szabályokat kell értelmeszerűen alkalmazni.

(2) Használati megállapodás esetén az albérletbe adásra, a lakáscserére, a tartási szerződésre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

(3) A lakáshasználó jogosultságának fennállása alatt lakáshasználati díjat valamint az általa igénybe vett különszolgáltatások díját köteles megfizetni.

(4) Használati megállapodás esetén használatba adónak azt kell tekinteni, amely/aki a rendelet szerint egyébként bérbeadás során a bérbeadói jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesíti.

VII. Fejezet Bérlovédelmi intézkedések

43. Bérleti díj tartozás fennállása esetén követendő eljárásrend

77. § (1) Bérbeadó szervezet két havi bérleti 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 300.000 Ft-ot meghaladó tartozás esetén a bérbeadó elévülést megszakító hatályú intézkedést (fizetési meghagyás, bíróság felé történő keresetbenyújtás) kezdeményez 30 napon belül.

(3) A bérbeadó 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.

78. § (1) Az önkormányzat az együttműködő bérlő és az önkényes beköltözőnek 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.

79. § (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.

80. § (1) A bérlő, és önkényes beköltözőnek 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 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 bérbeadót, 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.

81. § (1) Bérbeadó szervezet a 80. § (1) vagy a 82. § (1) bekezdés 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 80. § (1) vagy a 82. § (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 a részletfizetési megállapodásban rögzített lejárat határidőt követő 60 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt. A határozott idő lejáta után a 21. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó kérelme alapján az 80. § vagy a 82. § 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.

(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.

82. § (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 alapján felmondásra kerül, a megállapodás hatályát veszti, a még fennálló tartozás teljes összege kamataival növelten, egyösszegben esedékessé válik.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása esetén a bérleti szerződést vagy használati megállapodást a bérbeadó felmondja.

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

83. § (1) Amennyiben bérbeadó 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 kitézött 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) Bérbeadó az (1) bekezdésben fennálló esetben a 22. §-t alkalmazhatja.

84. § (1) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van és a lakáshasználó a hátralék rendezésére megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.

(2) Bérbeadó az (1) bekezdésben fennálló esetben a 22. §-t alkalmazhatja.

85. § (1) Ha a bérleti díj meg 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 28. §-ban szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben bérbeadó 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 annak fennmaradó részére az új bérleti szerződésben legfeljebb 36 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.

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

45. Veszélyhelyzettel kapcsolatos intézkedések

86. § (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, bérlő és a lakáshasználó kérelme alapján, egy naptári évben legfeljebb 6 hónapra a bérlet díj (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 bérlő és lakáshasználó az engedélyezett fizetési halasztással érintett időszakban meg nem fizetett bérleti díj és kapcsolódó különszolgáltatási díj teljesítésére a fizetési halasztás lejártát követő második hónap első napjától, kamatmentes részletekben jogosult. A bérlő és a lakáshasználó a részleteket – egyenlően elosztva - az esedékes havi díjakkal együtt köteles megfizetni.

VIII. Fejezet A bérbeadói hozzájárulás szabályai

46. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

87. § (1) Nem adható hozzájárulás, amennyiben

- a) bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
- 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 bérlő a hátralék megfizetésére megállapodást kötött és vele szemben más felmondási ok nem áll fenn.

47. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

88. § (1) Bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekétől származó unokáját, valamint szülőjét. 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 bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő nevelt gyermekét és annak házastársát vagy bejegyzett élettársát, eltartóját, testvérét, unokáját, egyenes ági rokonának házastársát 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 (a továbbiakban: kötelezettségvállaló nyilatkozat), amelyben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja.

(4) Nem tagadható meg a hozzájárulás azon személyek vonatkozásában, akiket a bérlő pályázatában vele együtt költözőként megjelölt. A pályázat eredményének megállapításával a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

89. § (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 bérlőknek nyilatkozniuk kell, hogy a korábban befogadott személyek befogadására melyik bérleményben kerül sor.

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

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

48. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

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

(2) A hozzájárulást a képviselő-testület megadja, ha

- a) a bérlő szakorvosi véleménnyel igazoltan tartásra, gondozásra szorul,
- b) a bérlő írásban nyilatkozik arról, hogy nincs jogszabály által tartásra kötelezett hozzátartozója, vagy igazolja, hogy tartásra kötelezett hozzátartozója a tartásra nem képes,
- 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 bérlő 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 bérlő 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 képviselő-testület megtagadja a hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota, vagy egyéb körülményei alapján megállapítható, hogy a bérlő tartásra nem szorul, vagy az eltartó a tartásra nem képes.

49. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

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

- 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,
- f) ea) időskorúak gondozóházában,
- g) eb) fogyatékos személyek gondozóházában,
- h) ec) pszichiátriai betegek átmeneti otthonában,
- i) ed) szenvedélybetegek átmeneti otthonában,
- j) tartózkodik.

(2) Piaci lakbérű lakás albérletbe nem adható.

(3) Bérlőtársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, ha mindegyik bérlőtársra 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 lakásfenntartási támogatásra.

93. § (1) Az albérlő a lakásban lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet, a lakásba más 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.

50. Hozzájárulás lakáscseréhez

94. § (1) A lakáscseréhez való hozzájárulás az Lakástv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.

(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 jogra történő cseréjéhez az önkormányzat nem járul hozzá.

95. § (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 az megfeleljen egy lakástulajdonnak.

IX. Fejezet Eljárási szabályok

51. Általános eljárási rendelkezések

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

(2) A Lakástv. 89. §-ban valamint az (1) bekezdésében foglalt határidő elmulasztása a közszolgálati szerződés szempontjából lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

52. Bérlő kiválasztására irányuló pályázat

97. § (1) A pályázati kiírást a bérbeadó szervezet az éves lakásgazdálkodási terv alapján olyan időben készíti elő, hogy a pályázat lezárására

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

(3) Az egyedi 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 (fekvése, rendeltetése, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, elhelyezkedés és műszaki állapot), tekintettel a sérülékeny csoportok speciális lakásigényére is,
- c) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- d) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét és a kivitelezési határidőt,
- e) a lakásra megállapított bérleti díjat, 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 az illetékes bizottság döntése alapján a következő lakáspályázatból is kizárható,
- i) hozzájárulás kérését ahhoz, hogy a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani, illetve a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér;
- j) azt a felhívást, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult,
- k) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket.

(5) Pályázaton nagykorú és cselekvőképes személyek vehetnek részt az alábbi szabályok szerint:

- a) házastársak, bejegyzett élettársak, együttélők, a szülők a gyermekükkel csak közösen nyújthatnak be pályázatot. A pályázat szempontjából együttélőnek minősülnek azok, akik az együttélésüket legalább két éves közös lakóhely bejelentéssel igazolják, vagy közös gyermekük van, vagy élettársi kapcsolatuknak az élettársi nyilvántartásba történő bejegyzését igazolják.
- b) a közösen pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás,
- c) a pályázat során együtt költözőként a pályázó egyeneságbeli hozzátartozói, jogerős bírósági ítélettel a pályázó gondnoksága alá helyezett együtt költöző személy, a pályázó gyámsága alatt álló személy, a pályázó - orvosi igazolással igazoltan - gondozásra szoruló közeli hozzátartozója vehetők figyelembe.

(6) Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére, a sorrend megjelölésével nyújthat be pályázatot. Az egyedi pályázati felhívás ennél kisebb lakásszámot is megállapíthat.

(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 és elutasításra kerül a pályázat, ha nem

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

nyújtották be.

(9) Jogosulatlan és elutasításra kerül a formailag érvényes pályázat, továbbá a pályázati eljárásokból 5 évre kizárásra kerülhet a pályázó és a pályázati adatlapon együtt költözőként megjelölt személy, 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, 30 napos jogvesztő határidőn belül - vis major igazolását kivéve - nem kerülnek benyújtásra, vagy
- c) a benyújtott iratok a pályázati adatlapon szereplő adatokkal, nyilatkozatokkal ellentétesek, továbbá a benyújtott dokumentumok eredetiségével, tartalmának valódiságával szemben kétség merül fel.

(10) A formailag érvényes, jogosult hiánytalan pályázatok bérbeadó a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok együttes mérlegelésével, különösen a pályázó bérlő lakáshelyzetével kapcsolatban benyújtott adatok, lakásra való rászorultsága mértékének figyelembevételével, pontszám szerint sorrendbe állítja.

(11) Az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül a nyertes és a második-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.

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

(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 intézkedik az óvadék megfizetéséről és a bérleti szerződés megkötéséről.

53. Eljárás hozzájárulás megadására irányuló kérelem esetén

98. § (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 3 munkanapon belül felhívja a kérelmezőt a hiánypótlásra. A hiánypótlásra nyitva álló határidő 5 munkanap.

(3) A bérbeadó szervezet a kérelmet 10 munkanapon belül 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.

54. Eljárás a lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtására során

99. § (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. § (1) bekezdés fa)-fd) pontjaiban foglaltak alapján történt,
- c) piaci alapon történt a bérbeadás, vagy
- d) lakáshasználati 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 szociális hatáskört gyakorló 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 öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősek otthonában,

- d) az aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében hajléktalan személyek páros elhelyezést biztosító átmeneti szállásán,
- e) az egyedülálló esetén hajléktalan személyek átmeneti 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.

55. Önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás

100. § (1) Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében bérbeadó a Lakástv. jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó rendelkezéseket, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) rendelkezéseit a (2)-(8) bekezdésben foglalt kiegészítésekkel alkalmazza.

(2) A bérbeadó szervezet szociális szolgáltató egyidejű értesítése mellett, a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 15 nappal tájékoztatja a jogcím nélküli lakáshasználót

- a) az eljárás jogkövetkezményeiről,
- b) az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről, valamint
- c) a szociális szolgáltató elérhetőségéről.

(3) Bérbeadó szervezet a lakáskiürítési eljárásban született bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül értesíti a lakás elhagyására kötelezettet a szociális szolgáltató egyidejű értesítése mellett

- a) a jogerős határozatban foglaltak jogkövetkezményeiről,
- b) a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról,
- c) az elhelyezése érdekében a szociális szolgáltatóval szükséges együttműködési kötelezettségéről.

(4) Bérbeadó a lakáskiürítés foganatosítására kitűzött napot megelőzően, 8 napon belül a Vht. 174. §. d) pontjában foglalt cselekmény felfüggesztését kéri, ha a lakás elhagyására kötelezett és családtagjai minimálisan elfogadható elhelyezése a szociális szolgáltatóval kötött együttműködési megállapodás alapján megkezdődött, és a szociális szolgáltató határidőt is megállapító igazolása alapján a cselekmény időpontjában még nem biztosított.

(5) Minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül a 99. §. (3) bekezdése szerinti elhelyezés biztosítása.

(6) A minimálisan elfogadható elhelyezés biztosítása érdekében az önkényes lakásfoglaló együttműködési kötelezettségre a 99. § (4) bekezdéseiben foglaltakat kell alkalmazni.

(7) Bérbeadó a végrehajtási cselekményt követően az elmaradt használati és külön szolgáltatási díj behajtását jogi úton érvényesíteni köteles.

56. Jogorvoslatok

101. § (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 az első döntés kézhezvételétől számított 6 hónap eltelt, továbbá 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 rendelet hatályba lépése után létrejött szerződés esetén, a lakbér megállapítása ellen 8 napon belül a bérbeadó szervezetnél kifogással élhet, ha álláspontja szerint a lakbért nem a hatályos önkormányzati rendelet szerint állapították meg, vagy nem a lakás tényleges jellemzőit vették figyelembe. A bérbeadó szervezet a kifogás tárgyában 8 napon belül köteles döntési javaslatot terjeszteni a szociális hatáskört gyakorló bizottsághoz.

(3) Bérbeadói hozzájárulással kapcsolatos döntés esetén, amennyiben a kérelmező a döntést sérelmezi, vagy a döntés nem születik meg az előírt határidőben, úgy panaszával a szociális hatáskört gyakorló bizottsághoz fordulhat. A panaszt a bérbeadó szervezetnél kell benyújtani, bérbeadó szervezet a panaszt 8 napon belül köteles a döntésre vonatkozó javaslatával a szociális hatáskört gyakorló bizottság elé terjeszteni.

X. Fejezet Vegyes rendelkezések

57. Adatkezelés, adatvédelem

102. § (1) A bérbeadó szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakástv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása illetőleg 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 Lakástv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/használó személyes adatai továbbíthatóak a követelés behajtásával megbízott szerv részére, amennyiben ehhez a bérlő/használó előzetesen hozzájárul.

ZÁRÓ RÉSZ

58. Hatályba léptető és átmeneti rendelkezések

103. § (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) Azon jogcím nélküli lakáshasználó, akinek a jogviszonya e rendelet szabályai szerint rendezhető, 2021. december 31.-ig kérelmezheti jogviszonya helyreállítását. A határidő jogvesztő.

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

(5) A lakbér megállapítására vonatkozó szabályok alkalmazása nem eredményezheti magasabb összegű lakbér megállapítását 2021. december 31.-ig terjedő időre, mint amit a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet alkalmazása esetén kellene megállapítani.

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

(7) 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.

(8) A lakáshasználati díjra vonatkozó rendelkezéseket a jogcím nélküli használat kezdetének időpontjától kell alkalmazni.

59. Megfelelés az Európai Unió jogának

104. § (1) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

60. Hatályon kívül helyező rendelkezések

105. § (1) Hatályát veszti a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet.

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Pikó András
polgármester

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

1. Elhelyezés esetén a méltányolható lakásnagyság mértéke

Figyelembe vett személyek száma/fő	Lakásnagyság alsó határa	Lakásnagyság felső határa
<3	1 lakószoba	1 lakószoba és 1 félszoba
3	1 lakószoba	2 lakószoba
4	1 lakószoba és 1 fél	2 lakószoba és 1 félszoba
5	2 lakószoba	3 lakószoba
6	2 lakószoba	3 lakószoba és 1 félszoba
7	2 lakószoba és 1 fél	4 lakószoba
8	3 lakószoba	4 lakószoba és 1 félszoba
8<	személyenként 1 félszobával nagyobb, mint 8 fő esetén	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)	B)	C)	D)
1.	Komfort fokozat	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
2.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	368 Ft/m ² /hó	493 Ft/m ² /hó	2200 Ft/m ² /hó
3.	Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás	345 Ft/m ² /hó	461 Ft/m ² /hó	2200 Ft/m ² /hó
4.	Félkomfortos lakás	225 Ft/m ² /hó	300 Ft/m ² /hó	1800 Ft/m ² /hó
5.	Komfortnélküli lakás	173 Ft/m ² /hó	232 Ft/m ² /hó	1600 Ft/m ² /hó
6.	Szükség lakás	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)	B)	C)	D)
1.		Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
2.	15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban	10%	10%	-
3.	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)	B)
1.	Csökkentő tényező	Csökkentés mértéke
2.	a lakás aládúcolt	20%
3.	a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	10%
4.	talajvíz miatt a lakás nedves	10%

5.	a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti 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 tér1.,2.,6.,7.,9.
Kistáció 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.
Tisztes 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.

Béerkocsis 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 szükségtelenül 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 használóknak a háztartási szemetet a lakóépületben a kezelő által – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített 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 érdeksérelme 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. Bérelő 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 bérelő, illetve a kivitelező nevét, telefonos elérhetőségét, bérelő albetét számát, valamint a munkálatok kezdetét és végét. A tájékoztató kiírást legkésőbb 8 nappal a felújítás előtt ki kell helyezni. Amennyiben a tájékoztató olvashatatlaná válik vagy eltűnik, a bérelőnek 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 eltűrni.
 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 környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
 17. Fát csak a kezelő vághat vagy vágthat 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 bérlő 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. Ezekben 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 felsengető-, 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 beszenyezése, 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 bérlő bejelentési kötelezettsége

38. A bérlő vagy jogutódja köteles a kezelő részére bejelenteni:
 - a. a bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérlő 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 rendeletervezet 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 ismételteti meg a magasabb szintű jogszabály szövegét. A rendeletervezet továbbá összhangban van az uniós jogból eredő kötelezettségekkel. A Jat. szerinti, az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendeletervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

A lakásgazdálkodás megújításának alapvető célja a társadalmi sokszínűség fenntartása és az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése. A kerület 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 szétszórva, 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 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 jogcímeit 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 bérlőkijelölési jog speciálisan hajléktalan személyekkel foglalkozó alosztály, a korábban bevezetett LÉLEK-program eredményei alapján szükségszerű 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 bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül elhagyni, de meghosszabbodik a rendelkezésére álló idő. A jövőben a közszolgálati lakást bérlők 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 bérlőtárs. A 19. § a bérlőtársi jogviszony további alosztályról, a lakatlanná vált társbérleti lakrészrel 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 szerződések 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 bérlők változó igényeihez való könnyebb alkalmazkodást. Lehetővé teszi továbbá a rászorultság folyamatos nyomon követését, valamint bérlői szerződésszegések esetén a bérbeadó hatékonyabb fellépését. A lejárat szerződések megújítására vonatkozó bérlői igény esetén – figyelemmel a kialakult gyakorlatra – a tervezet a bérlőtől 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 bérlőt 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 bérlőt ne érje kár, továbbá az újonnan bérbe adott lakást a bérlő 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 bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe. Az önkormányzat a határozatlan idejű bérleti szerződéseket 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 bérléssel kapcsolatos fizetési kötelezettségeket, költségeket. A korábbi önkormányzati rendeletben megállapított lakbért mérték 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 (lakásfenntartási támogatást) ad, melynek mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

Az 51. § a költségelví 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 rokoniánál tudja megoldani. Rendszeres bérlői igény továbbá, hogy – jellemzően egyedül maradt idősebb, alacsony jövedelmű személyek – kisebb, alacsonyabb fenntartási igényű lakásba költözniük, továbbá a használhatatlanná vált bérlésményekből 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 bérleti díj 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 albérletbe adáshoz (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.

Melléletek

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 lakbérek 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.