



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

9

**Előterjesztő:** Pikó András polgármester, Szili-Darók Ildikó alpolgármester, Hermann György, önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. szeptember 22.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslát az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásához szükséges döntések elfogadására

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

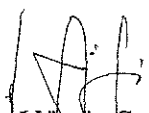
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÍRISZ LAKHATÁSI REFERENS, DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *no need*

JOGI KONTROLL: *J. J. J.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X
Városüzemeltetési Bizottság véleményezi	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi	-

Határozati javaslat:

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

ÉRKEZETT

2022. SZEPT 14.

*16.20*

*VH*

### Törvényességi felhívás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2021. július 22-i ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet).

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján – 2022. június 03. napján – a Rendelet szabályozásával kapcsolatosan törvényességi felhívással élt, mely felhívás az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A Kormányhivatal által kifogásolt tételek többsége formai jellegű, főleg jogtechnikai kérdéseket érint. A jogszabály újrakodifikálását indokló technikai problémák nem befolyásolják a hatályos Rendelet végrehajthatóságát. Mindazonáltal a címben kifogásolt formai hiba – nevezetesen a „számú” szó szerepeltetése – szükségessé tette a Rendelet újraalkotását. Fenti változtatásokon túl a Rendelet elmúlt egy éves gyakorlati alkalmazása során felszínre került néhány olyan probléma, amelyek miatt szükséges a Rendelet egyes szabályainak módosítása, illetve kiegészítése, a közösségi igényekhez való jobb alkalmazkodás, valamint az átláthatóbb, hatékonyabb és egyben méltányosabb lakásgazdálkodás feltételeinek megteremtése érdekében. Ennek keretében olyan módosítások átvezetését is javasoljuk, amelyek a jelenlegi szövegezés pontosítását, egyértelműsítését célozzák.

A Képviselő-testület 2022. június 23-i ülésén Budapest Főváros Kormányhivatal BP/2800/00403-2/2022. számú törvényességi felhívásáról szóló 202/2022. (VI. 23.) határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet tartalmával kapcsolatban Budapest Főváros Kormányhivatal BP/2800/00403-2/2022. számú törvényességi felhívásában foglaltakat tudomásul veszi, valamint felkérte a polgármestert, hogy a törvényességi felhívásban foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot terjessze be a képviselő-testület 2022. szeptemberi rendes ülésére.

### Szociális lakbérszámítás módszerének felülvizsgálata

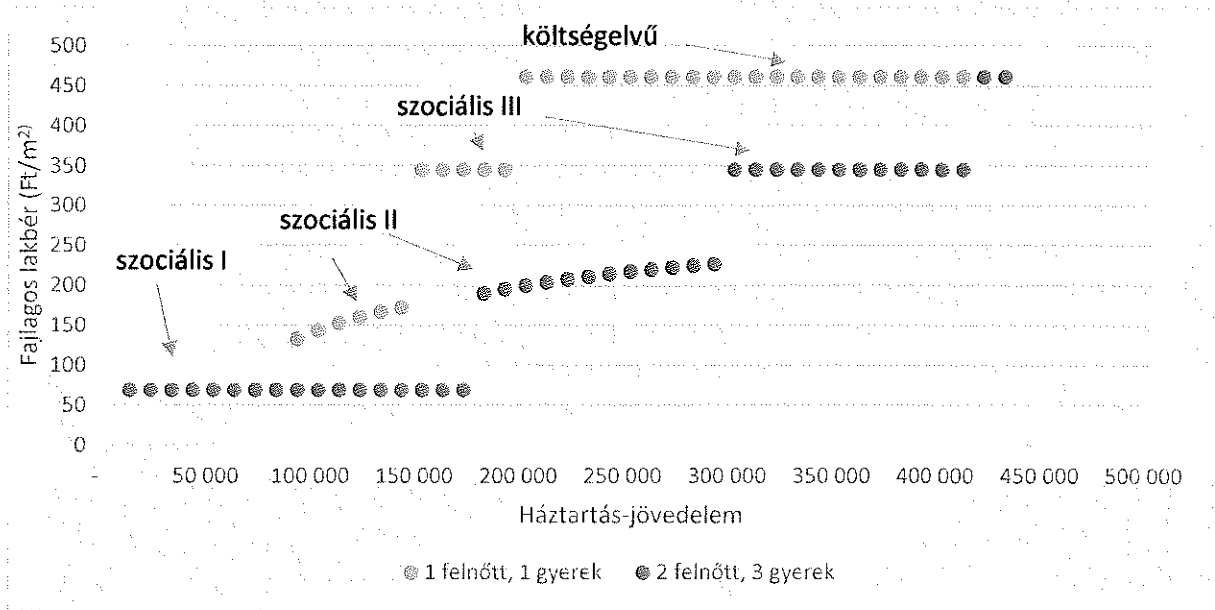
A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 2023. január 1-ig megtiltotta az önkormányzatok számára a fennálló bérleti szerződések olyan módosítását, amely esetlegesen a bérleti díj emelkedését eredményezné. Bár a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) már 2021. óta tervezte a szociális lakbérrendszer átalakítását, ezt a törvényi keretek csak most teszik lehetővé.

A szociális lakbér jelenlegi rendszerének egyszerűsítése és méltányosabbá tétele indokolt. A javasolt új rendszer egységesen, a családok jövedelmi helyzete alapján osztja el a támogatást; egyszerűbb és jobban illeszkedik a különböző összetételű háztartások tényleges teherbíróképességéhez.

### A jelenlegi rendszer

A jelenlegi lakbérrendszerünk ötféle lakbértípust különböztet meg: a piacit, költségelvűt, szociálist, szociális III-at (mely a szociális lakbér 20%-a) és a két szociális kategória közötti lakbértámogatási konstrukciót (szociális II). A szociális lakbér megállapítását 1 éves időtartamra igényelhetik a bérlők, melynek mértékét (illetve, hogy a három „szociális” konstrukció közül melyik kategóriába esik az igénylő) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó szervezet) a háztartás összetételének és összjövedelmének vizsgálatát követően állapítja meg a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme alapján. Ennek kiszámítása egy súlyozási skála alapján történik, mely empirikus adatok alapján felülkompenzálja a többtagú háztartásokat, hátrányosan érintve a kislétszámú családokat.

Két különböző összetételű háztartás egy négyzetméterre eső lakbére a háztartásjövedelemnek megfelelően



Az ábra két különböző összetételű háztartás esetében mutatja be a jelenlegi rendszer működését. Látható, hogy a háromféle lakbérkonstrukció nem következetesen differenciál a háztartások között; így az egyes lakbértípusok határánál nagy az ugrás. Tehát ha egy háztartás ezer forinttal is többet keres, akkor akár háromszorosára is növekedhet a lakbére. Az is látható, hogy egy kétagú és egy öttagú háztartás esetében a támogatások jövedelemhatárai nagyon különbözőek. Míg a példánkban szereplő kétagú háztartás esetében a szociális II lakbérkategória (mely egy komfortos lakás esetében 69 Ft/nm-nek felel meg) felső jövedelemhatára 85 500 Ft, addig ez a bemutatott öttagú háztartás esetében 179 550 Ft. Az eltérés mértékét a rendeletben alkalmazott elavult fogyasztási-egység súlyozás okozza.

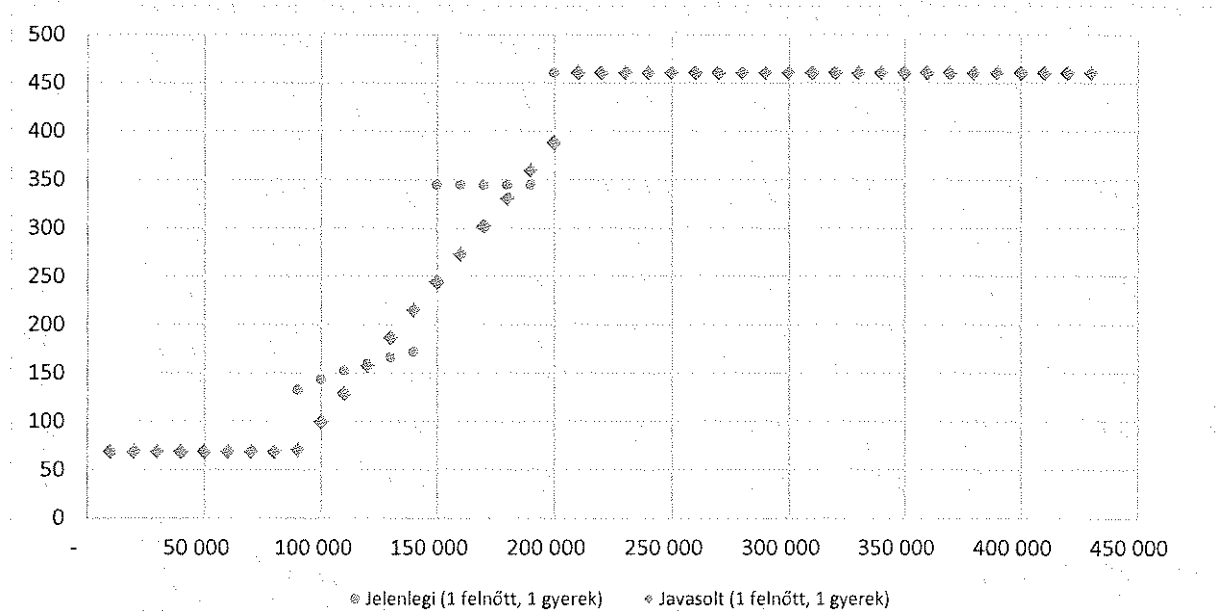
### A javasolt szociális lakbérrendszer

Az új rendeletben 2023. január 1. napjával történő hatályba lépéssel a töredezett és következtelen támogatási rendszer helyett egységes szociális lakbérkonstrukciót javasolunk bevezetni, amely a költségelvű lakbérhez képest nyújt további támogatást. Emellett, a támogatások különböző összetételű háztartások közötti elosztásának igazságosabbá tételéhez a fogyasztási egységek súlyozása is átalakításra kerül, a szociális lakbérre való jogosultság felső jövedelmi határának megemelésével egyidejűleg. Háttérszámítások alapján a változtatások következtében hozzávetőlegesen átlagosan 2%-kal növekszik a jelenleg szociális lakbért fizető bérlők lakbére. Az új rendszerre való átállás tehát nem jelent plusz kiadást az Önkormányzat számára, egy igazságosabb eloszlás mellett gyakorlatilag ugyanakkora lakbérbevétel várható az átállást követően.

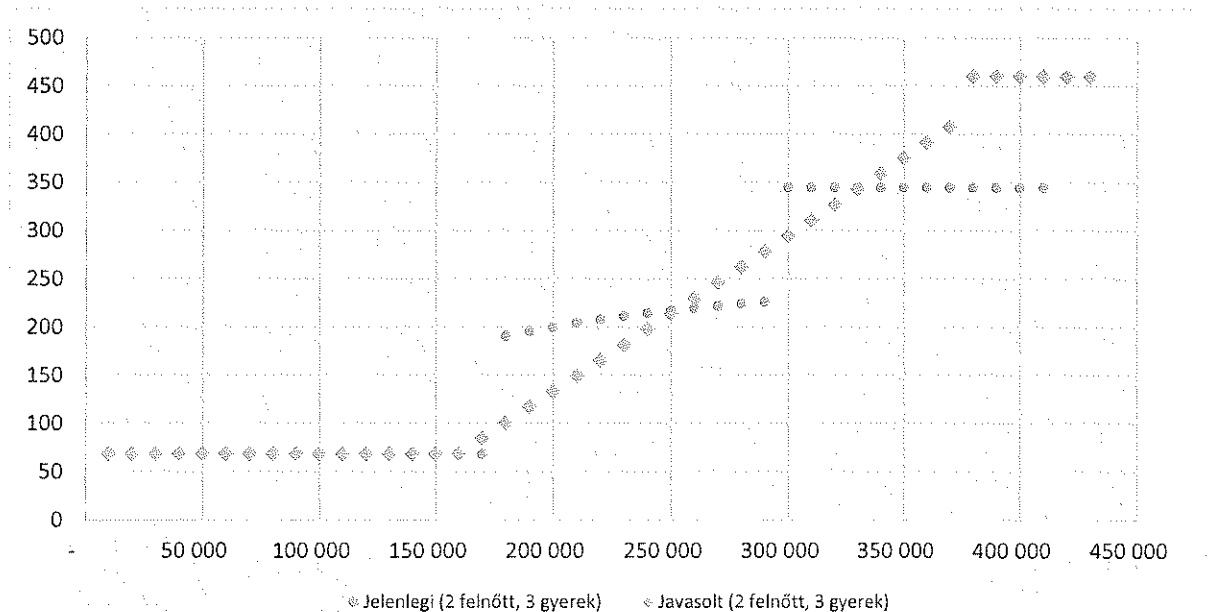
*Handwritten signature*

A következő két diagram a jelenlegi és a javasolt lakbérrendszert mutatja két háztartástípus esetében. Az új támogatási rendszer az új skála alapján számolt egy fogyasztási egységre eső jövedelemmel arányosan osztja el a támogatást az eltérő jövedelmű háztartások között, így a jövedelem növekedésével egyenletesen növekednek a lakbérterhek is.

*A jelenlegi és az új lakbérrendszer szerinti számolt fajlagos lakbérek egy 1 felnőttből és 1 gyermektől álló háztartás esetén, a háztartásjövedelem alapján*



*A jelenlegi és az új lakbérrendszer szerinti számolt fajlagos lakbérek egy 2 felnőttből és 3 gyermektől álló háztartás esetén, a háztartásjövedelem alapján*



A szociális lakbér új módszertan szerinti számítása 2023. január 1-től lép hatályba. A szociális lakbérrendszer módszertani átalakítását tartalmazzák a Rendelettervezet 42-51. §-ai, valamint az 1. melléklete.

*Handwritten signature*

### Lakáscsatolások

Az új rendeletben a bérbeadó szervezet feladatai között rögzítettük a megüresedő lakások csatolási lehetőségeinek vizsgálatát, annak érdekében, hogy elősegítsük több nagyobb alapterületű lakás létrehozását. Ezt a Rendelettervezet 7. § (4) bekezdése tartalmazza.

### Közszolgálati bérlők

A Rendelet alkalmazásának tapasztalatai alapján megkönnyítettük, hogy a közszolgálati bérlők nyugdíjazásuk esetén, illetve különös méltánylást igénylő élethelyzetben kérelmezhesek egy új, nem közszolgálati bérleti szerződés megkötését. Ezt a Rendelettervezet 14. § (4) és (6) bekezdése tartalmazza.

### Minőségi lakáscserék

Új szabályozást vezetünk be olyan minőségi lakáscserék esetén, ahol az új lakás bérbevétele felújítási kötelezettséggel jár a bérlő számára. A korábbi rendelet alapján a minőségi cseréről szóló megállapodás megszületésével egyidőben a bérlő eredeti bérleti szerződése megszűnt, és az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés lépett érvénybe. A felújítási kötelezettség miatt azonban a bérlő az új lakás felújítási munkálatainak befejezéséig az eredeti lakásban maradt, annak ellenére, hogy erre vonatkozóan már nem volt érvényes bérleti szerződése. A továbbiakban a minőségi cseréről szóló megállapodást követően a bérlő eredeti bérleti szerződése egészen a szükséges felújítási munkálatok befejezéséig érvényben marad, az új lakásra vonatkozóan pedig erre az időtartamra használati szerződést köt vele a bérbeadó szervezet. Az új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az eredeti lakását megfelelő állapotban adja le, illetve az új lakását megfelelő állapotra újítja fel. Ezt a Rendelettervezet 24. § (2) bekezdése tartalmazza.

### Lakáskiürítések épületbontások miatt

Az új szabályozás hozzájárul ahhoz, hogy a Vagyongazdálkodási Terv alapján bontandóként megjelölt önkormányzati bérházak kiürítése gördülékenyebben és egyben méltányosabban működjön.

Egyrészt az Önkormányzatnak eddig is az volt a gyakorlata, hogy az ezekben az épületekben élő – valamilyen okból – jogcím nélkülivé vált lakáshasználók esetében minél több esetben találjon olyan megoldást, amely a jogcím helyreállítását és a használó új lakásban történő elhelyezését eredményezi. Az új szabályozás lehetővé teszi ezentúl, hogy a szociális jogokat gyakorló bizottság döntése alapján egy éves határozott idejű használati szerződés megkötése mellett olyan jogcím nélküli lakáshasználókat is el tudjon helyezni az önkormányzat, akik esetében a jogcímesítés a kiürítés időpontjában valamilyen okból problémába ütközik.

Ezt a Rendelettervezet 72. § (4) bekezdése tartalmazza.

Másrészt a Rendelettervezet részletesebben szabályozza azokat az eseteket, ahol az új lakás felújítási munkáira vonatkozóan beruházási megállapodás kötendő a kiköltöztetésre kerülő bérlővel. Az eddigi szabályozás alapján ez olyan esetekben volt lehetséges, ha a cserelakás nagyobb szobaszámmal rendelkezett. A továbbiakban ez akkor is lehetővé válik, ha a lakás legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű. A Rendelet rögzíti, hogy a bérbeadói feladatok közé tartozó munkák nem háríthatók a bérlőre. Az új szabály több szabadságot ad a bérbeadó szervezet, illetve a bérlő számára a cserelakásról szóló megállapodás megkötésére és lehetőséget teremt a bérlő számára, hogy a jövőbeli bérleményét a saját igényei szerint alakítsa ki.

Ezt a Rendelettervezet 30. § (3) bekezdése tartalmazza.

### Valótlan adatok közlése

A Rendelettervezetben szigorodott a lakáspályázatban vagy bérbeadás iránti kérelemben valótlán adatok közlésére vonatkozó szabály. A továbbiakban olyan személlyel, aki a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlán adatot közölt egy évig nem lehet bérleti szerződést kötni. Jelenlegi szabályozásban ez fél év.

Ezt a Rendelettervezet 96. § (10) bekezdése tartalmazza.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 79. §-a szerint (1) bekezdése szerint az „önkormányzatnak [az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó] rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kifizetésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” Jelen előterjesztésben szereplő határozati javaslat ennek az előírásnak való megfelelést szolgálja.

## **II. A beterjesztés indoka**

A törvényességi felhívásban foglaltakkal kapcsolatos döntések meghozatalához képviselő-testületi döntés szükséges. A Rendelet hatályon kívül helyezésére és új lakásrendelet megalkotására át nem ruházható hatáskörben a képviselő-testület jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja, hogy az önkormányzat rendeletalkotási gyakorlata megfeleljen a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 134. § (1) bekezdése szerint: „*ha a kormányhivatal jogszabálysértést észlel, a törvényességi felügyelet körében legalább harminc napos határidő tűzésével felhívja az érintettet annak megszüntetésére. Az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni*”.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja szerint „*a törvényességi felhívás tartalmáról települési önkormányzat esetén a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet*”.

A szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 3. § (1) bekezdése, valamint a 31. § (2) bekezdése adja meg.

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

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésében foglaltak alapján:

*„152. § (2) A 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.”*

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A képviselő-testület hatásköre az Mötv. 42. § 1. pontján, valamint az 53. § (1) bekezdésén alapul.

*Az Mötv. 50. § szerint „50. § Minősített többség szükséges a 42. § 1., 2., 5., 6., 7. és 16. pontjában foglalt, továbbá a törvényben és a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott ügyek eldöntéséhez, az önkormányzati képviselő kizárásához, az összeférhetetlenség, valamint a méltatlanság megállapításához, a képviselői megbízatás megszűnéséről való döntéshez, valamint a 46. § (2) bekezdés c) pontja szerinti zárt ülés elrendeléséhez.”*

Fentiek alapján kérjük az alábbi határozati javaslat és a 2. számú melléklet szerinti Rendelettervezet elfogadását.

Melléletek:

1. számú melléklet: Törvényességi felhívás
2. számú melléklet: Rendelettervezet

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2022. (.....) számú határozata**

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati  
rendelet megalkotásához szükséges döntések elfogadásáról**

Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

elfogadja tervezetként az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló rendeletet az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal és felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján a véleményezési eljárás lefolytatása érdekében gondoskodjon a rendelettervezet hirdetmény útján történő közzétételéről az Önkormányzat honlapján és hirdetőtábláin.

Felelős: polgármester

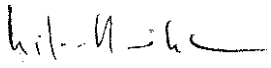
Határidő: 2022. szeptember 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

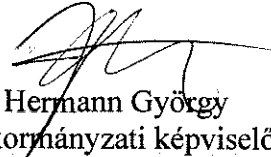
Budapest, 2022. szeptember 14.



Pikó András  
polgármester

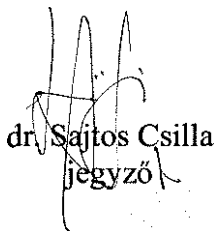


Szili-Darók Ildikó  
alpolgármester



Hermann György  
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla  
jegyző



2022.06.07. 08:48

Nyomtatható változat

Ez az oldal a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Moduljából készült.

## Üzenet adatai

Ügyszám	Hivatal	Felelős	Indítás dátuma
202237576	Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat	Nagy Anett Viktória, Donkó Szilvia, Tabányi Annamária	2022.06.03.
<b>Tárgy</b>			<b>Határidő</b>
<b>Üzenettípus</b>		<b>Intézkedéstípus</b>	
Törvényességi felügyeleti eljárás		Törvényességi felhívás	

## Üzenet

Pikó András polgármester úr részére Tisztelt Polgármester Úr! Mellékelten megküldöm dr. Mészár Erika Főigazgató Asszony által kiadmányozott levelet. Tisztelettel: Budapest Főváros Kormányhivatala

## Csatolmányok

Egyéb	BP_2800_00403_1_2022.pdf
Egyéb	BP_2800_00403_2_2022.pdf



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
KORMÁNYPEGBÍZOTT

**Pikó András polgármester úr**  
részére

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

Iktatószám: BP/2800/00403-2/2022  
Ügyintéző: dr. Petró Adrienn  
Telefonszám: 235-1743  
E-mail: petro.adrienn@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Kísérőlevél

Ez a levél kizárólag a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján mellékelten megküldöm Önnek a BP/2800/00403-1/2022. ügyiratszámú törvényességi felhívásomat.

Kérem, hogy a fenti jogszabályhely által előírt kötelezettségére figyelemmel **szíveskedjék tájékoztatni a képviselő-testületet a törvényességi felhívás tartalmáról.**

Kérem továbbá, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettség alapján **Tisztelt Polgármester Úr a testület intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a TFÍK informatikai rendszeren keresztül megküldött levelében – a törvényességi felhívásban megadott határidőn belül – adjon tájékoztatást a Kormányhivatal részére.**

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

**Dr. Mészár Erika**

Digitálisan aláírta: Dr. Mészár Erika  
Dátum: 2022.06.03 10:05:08 +02'00'

A kormány megbízott helyett eljárva

dr. Mészár Erika

főigazgató



A dokumentum elektronikusán hitelesített.  
Dátum: 2022.06.03 12:18:56  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Kiadmányozta: TFÍK TFÍK

*Handwritten signature and number 10*



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
KORMÁNYPEGBÍZOTT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**  
részére

Iktatószám: BP/2800/00403-1/2022  
Ügyintéző: dr. Petró Adrienn  
Telefonszám: 235-1743  
E-mail: petro.adrienn@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Törvényességi felhívás a 25/2021. (VII.22.)  
önkormányzati rendelettel kapcsolatban

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében, az Möt. 132. § (3) bekezdésének b) és c) pontja alapján vizsgálta Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhangját. A vizsgálat alapján az alábbi

**törvényességi felhívást**

teszem.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján az önkormányzatoknak nem csak lehetősége, de egyben kötelessége is rendeletet alkotni a lakásgazdálkodás területén; a Lakástörvény 2. melléklete részletesen meg is határozza azokat a tárgyköröket, amelyeket önkormányzati rendeletben kell szabályozni. Az önkormányzatok rendeletalkotási joga e téren korlátozott: nem térhetnek el a Lakástörvény rendelkezéseitől, csak a felhatalmazó rendelkezések keretei között alkothatnak rendeletet, e kereteken belül azonban a feltételeket szabadon határozhatják meg.

A törvényességi felülvizsgálat – a fentiekre tekintettel – az Ör. formai és tartalmi szempontú ellenőrzése mellett kiterjedt arra is, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat a felhatalmazáson alapuló jogalkotási kötelezettségének teljes körűen eleget tett-e.

**I. Formai észrevételek**

A jogszabály előkészítése során különös figyelmet kell fordítani az Möt., a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) szabályaira.

Vh

11

## 1. A jogszabály megjelölése, bevezető rész

a) Az önkormányzati rendelet megjelölése során alkalmazandó kötelező elemeket a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelölésről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 11. § (2) bekezdése sorolja fel tételesen. Az önkormányzati rendelet megjelölésének az IM rendelet hivatkozott előírásában felsorolt valamennyi elemet magában kell foglalnia, ugyanakkor az ott rögzítettekhez képest továbbiakat nem tartalmazhat.

A Jszr. 1. § (2) bekezdése alapján a jogszabályok tervezetének megszövegezésekor az 1. melléklete szerinti szövegezési minták alkalmazandók, az attól való eltérés csak abban az esetben lehetséges, ha a szabályozás célja másképp nem érhető el. Az önkormányzati rendelet megjelölése tehát akkor tekinthető szabályszerűnek, ha a Jszr. 1. melléklet 2.3.4 pontja alatt található mintának megfelelően kerül meghatározásra.

Az idézett jogszabályi követelmények az Ör. vonatkozásában azonban nem érvényesülnek maradéktalanul, tekintettel arra, hogy a címében – helytelenül és az alkalmazandó mintától eltérően – a „számú” kifejezés is feltüntetésre került, amelynek következtében a megjelölés jogszabályellenes.

A Jat. 8. § (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a jogszabály megjelölését nem lehet módosítani, ennek alapján a megjelölés hibája csak új alaprendelet elfogadásával javítható.

b) A jogszabály megjelölését követően a bevezető részben fel kell sorolni Jszr.-ben megjelölt érvényességi kellékeket, amelyek a rendelet megalkotásához szükségesek. A Jszr.-hez fűzött kommentár is kiemeli, hogy „ha jogszabály megalkotására a felhatalmazást egy magasabb szintű jogszabály adja meg, akkor érvényességi kellék az, hogy a megalkotásra kerülő jogszabály feleljen meg a felhatalmazást adó jogszabály felhatalmazó rendelkezésében foglalt követelményeknek.”

A Jszr. 54. § (1) bekezdése alapján a jogszabály bevezető részében meg kell jelölni a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezést, valamint azt követően, – az 55. § (1) bekezdés szerint – azt a feladatkört megállapító jogszabályi előírást, amely alapján a jogszabályt kiadják.

Az Ör. megalkotására – amint az már korábban említésre került – a Lakástörvény meghatározott szakaszai adnak felhatalmazást; az Ör. bevezető részében azonban hibásan került feltüntetésre a felhatalmazásként megjelölt törvény címe, ezért annak javítása, pontosítása szükséges.

Az Ör. bevezető részében feltüntetett feladatkört megállapító rendelkezésekkel kapcsolatban jelzem, hogy az Mötv. – a helyi önkormányzatokra általánosságban vonatkozó, kötelezően ellátandó feladatokat meghatározó szabályok közül kiemelve – külön rendelkezik a kerületi önkormányzatok kötelező feladatairól. A kerületi önkormányzatok által ellátandó feladatok felsorolását az Mötv. 23. § (5) bekezdése tartalmazza, ennél fogva elegendő e bekezdés megfelelő (14.) pontját feladatkörként megjelölni, az Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjára hivatkozás szükségtelen.

Tekintettel arra, hogy a bevezető részben kerülnek feltüntetésre a rendelet megalkotásához szükséges érvényességi kellékek, lényeges, hogy a jogalkotói hatáskör és feladatkör feltüntetése pontos eligazítással szolgáljon. Ezen elvárás az Ör. bevezető része szükség szerinti módosításával teljesíthető, erre a Jat. 8. § (2) bekezdés b) pontja is lehetőséget biztosít.

Vh 12

## 2. A „Különös rész”-ben észlelt formai hiányosságok

a) Az Ör. 10. § (2) bekezdésének h) pontja szerint „*Bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony... a 80. § (3) esetében.*”

A Jszer. 45. § (1) bekezdésében foglalt szabály szerint „*a bekezdést tartalmazó merev hivatkozás a bekezdés megjelölését követően a „bekezdés” kifejezést is magában foglalja. A „bekezdés” kifejezés nem rövidíthető.*”

Az Ör. 10. § (2) bekezdés h) pontja esetében a „80. § (3)” hivatkozást követően a „bekezdés” kifejezés feltüntetése elmaradt, az alkalmazott megjelölés ezért jogszabály-szerkesztési szempontok miatt kifogásolható, – a bekezdés megjelölésére irányadó jogszabályi előírásokat szem előtt tartva – módosítása javasolt.

b) Az Ör. 10. § (3) bekezdés b) pontjában alkalmazott rövid megnevezés – „Lakás tv.” – korábban nem került bevezetésre, ezért annak pontosítása szükséges a Jszer. 4-5. §-aiban foglalt rendelkezések egyidejű figyelembevételével.

c) Amint az korábban említésre került, az Möt. külön nevesíti a fővárosi kerületi önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatait, ennél fogva az Ör. 11. § (1) bekezdésében is az Möt. 23. § (5) bekezdésére szükséges hivatkozni a 13. § (1) bekezdése helyett.

d) Az Ör. 26. § (1) bekezdésének szövege nyelvtanilag helytelen, értelmetlen, ezért annak módosítása szükséges a „függően kerül sor” kifejezés helyett a „függ” kifejezés alkalmazása, vagy a mondat értelmének megfelelő átszövegezése útján.

e) Az Ör. 33. § (3) bekezdés i) pontjában található jogszabályi hivatkozás – 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet – vélhetően az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletre utal, azonban annak megjelölése jogszabályszerkesztési szempontból nem megfelelő.

A jogszabályokra történő merev hivatkozás szabályait a Jszer. 18-21. §-ai tartalmazzák, a kormányrendeletek ilyen formában történő megjelölése során a 21. § (6) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni. A jogszabályszerkesztési hiányosságra tekintettel a rendelet módosítása szükséges, azonban felhívom a figyelmet a Jszer. 18. § (1) bekezdésére, amely úgy rendelkezik, hogy – a szabályozás időtállóságának biztosítása érdekében – merev hivatkozás alkalmazására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a hivatkozás mindenképpen szükséges, és rugalmas hivatkozásra nincs lehetőség.

f) Az Ör. 74. § (4) bekezdésének negyedik-hatodik mondataiban szabályozott tárgykör a bekezdésen belüli előzményhez nem kapcsolódik szervesen. A Jszer. 44. § (3) bekezdése értelmében egy szakasz bekezdéseibe az egymással szorosan összefüggő szabályokat kell foglalni, ezért a 74. § (4) bekezdés újragondolása, a hivatkozott rendelkezések külön bekezdésbe átültetése javasolt.

g) Az Ör. 91. § (5) bekezdés szövegének helyesbítése szükséges a „sem lakbér” kifejezések ismétlődésére tekintettel.

h) Az Ör. 98. § (1) bekezdés b) és d) pontjaiban foglalt feltételek megfogalmazása nincs összhangban a mondat első felével, ezért a magyar nyelv szabályainak érvényesülése érdekében helyesbítésük javasolt.

i) Az Ör. 98. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés szintén helyesbítésre szorul, a megfogalmazás jelenlegi formájában értelmetlen, a „bérbeadó” kifejezés törlése javasolt.

Vh 13

## II. Az Ör. tartalmát érintő észrevételek

1. Az Ör-ben egyrészt az értelmező rendelkezések között [3. § (2) bekezdés 13. pont], másrészt a 11. § (4) bekezdés c) pontjában található a szociális lakásügynökséggel összefüggő szabályok.

A szociális lakásügynökség megvalósítására a Kormányhivatal tudomása szerint Józsefvárosban még nem került sor, ezért a tervezett működés keretei sem ismertek. A még létre sem jött működési modell önkormányzati rendeletben szerepeltetésének, valamint konkrét szabályhoz kapcsolásának – az Ör. 11. § (4) bekezdés c) pontja kedvezményt biztosít, ha a bérlőkijelölésre jogosult szociális lakásügynökség keretében kíván bérletet kijelölni – szükségessége megkérdőjelezhető.

2. A határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbítása feltételeként az Ör. 20. § (2) bekezdésében előírja, hogy a bérlő – a 9. § szerinti jogosultság megállapítása érdekében – a szükséges dokumentumokat, igazolásokat, nyilatkozatokat a bérbeadó részére nyújtsa be. Az Ör. nem határozza meg pontosan a bérbeadó által elvárt és elfogadott iratok körét, ezért annak érdekében, hogy az érintettek – a jogszabály címzettjei – számára is egyértelmű legyen, hogy a bérleti jogviszony létesítéséhez/meghosszabbításához milyen igazolások, nyilatkozatok bemutatását várja el a bérbeadó, rendeleti szinten is rögzíteni szükséges ezen dokumentumok típusait.

E kötelezettség a Lakás tv. 3. § (1) bekezdéséből is levezethető, amely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni, ezért az Ör. ezirányú módosítása mindenképpen indokolt.

3. A Lakástörvény 3. § (1) bekezdésének értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit az önkormányzati rendeletben kell meghatározni azzal, hogy a feltételeknek a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez kell igazodniuk.

A szociális lakbér megállapítására jogosultság feltételeit az Ör. 47. §-a tételesen felsorolja, az Ör. 23. §-a ezzel szemben a bérlő egyedi élethelyzetére figyelemmel, méltányossági alapon is lehetővé teszi a szociális lakbér megállapítását. Álláspontom szerint a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyain túl további, méltányosságra okot adó körülmények figyelembevételére abban az esetben van lehetőség, ha az érintett ezzel egyidejűleg megfelel az Ör. 47. §-a által támasztott feltételeknek is. A rendeleti előírás ezirányú pontosítását – a szabályozás egyértelműsége érdekében – indokoltnak tartom.

4. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (1) bekezdése értelmében – szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével – önkormányzati rendelet állapítja meg. E tárgykört az önkormányzat nem csak jogosult, hanem – a Lakástörvényben kapott felhatalmazásra tekintettel – köteles is rendeletben szabályozni.

Az Ör. 43. § (5) bekezdése – a hivatkozott törvényi előírással szemben – a bizottság mérlegelési jogkörébe utalja az ott meghatározott feltételek esetére az alaplakbér mértékének akár 60%-kal történő csökkentéséről való döntést.

A törvényi felhatalmazás a lakbér mértékének a bérbeadás jellege szerint differenciált megállapítását egyértelműen rendeleti szabályozási körbe vonja, attól való eltérés nem megengedett. A lakbér összegét, valamint az annak csökkentése érdekében figyelembe vehető tényezőket és a csökkentés pontos mértékét rendeletben kell megállapítani, a bizottság határozata nem helyettesítheti azt. A bérleti díj összege nem lehet mérlegelés tárgya. Az Ör. 43. § (5) bekezdésében foglalt rendelkezés jelenlegi

Vth  
14

formájában – a Lakástörvény 34. § (1) bekezdésébe ütközés miatt – jogsértő, ezért annak módosítása szükséges.

5. A rendkívüli élethelyzet miatt megkötendő bérleti szerződésekkel kapcsolatos rendeleti szabályozás több szempontból is aggályos.

A 72. § (1) bekezdés szerint az önkormányzat soron kívüli eljárásban köt bérleti szerződést az (1) bekezdés a) – e) pontjai alá tartozókkal; a (3) bekezdés ezzel szemben már csak az (1) bekezdés a) – c) pontjai szerinti döntések soron kívüli meghozatalát írja elő, nem említve a d) és e) pontok alá tartozó eseteket.

Az idézett rendelkezésekkel összefüggésben megállapítható, hogy az (1) és (3) bekezdések szabályai nincsenek összhangban, a normaszöveg nem felel meg a Jszt. 2. §-ában is meghatározott alapvető követelménynek, amely a jogszabályok világos és egyértelmű megfogalmazását várja el. A rendelkezések közötti összhang megteremtése érdekében a rendeleti szabályozás módosítása szükséges.

A rendkívüli élethelyzet mielőbbi megoldása érdekében indokolt, hogy a bérleti szerződésről soron kívül szülessen döntés, azonban az Ör. nem határozza meg a soron kívüli eljárás lefolytatásának határidejét. Ugyanakkor – éppen a rendkívüli helyzetre való tekintettel – javasolt lenne annak rendeleti szinten történő rögzítése is, hogy a soron kívüliség milyen határidőn belüli döntéshozatali kötelezettséget jelent.

6. A Lakástörvény 84. §-a felhatalmazza az önkormányzat képviselő-testületét, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készítsen. A névjegyzékben a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján kezelheti az önkormányzat az igénylés elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig. A névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait, valamint a kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait is önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

Az Ör. nevesítetten nem rendelkezik a lakásigénylési névjegyzékről, azonban a 100. § (6) bekezdése kizárólag a Lakástörvény 84. § (2) bekezdésében foglalt esetben teszi lehetővé a „nyilvántartásból” való adatszolgáltatást.

Tekintettel arra, hogy az Ör. nem határozza meg, hogy milyen nyilvántartásból való adatszolgáltatásra hivatkozik a 100. § (6) bekezdésében, ezért annak meghatározása az egységes jogértelmezés érdekében mindenképpen szükséges.

Amennyiben a hivatkozott „nyilvántartás” a Lakástörvény szerinti lakásigénylési névjegyzéket foglalja magában, nem maradhat el a Lakástörvény 84. § (1)–(2) bekezdésében meghatározott szabályok önkormányzati rendeletben történő rögzítése sem.

7. Az Ör. 102. §-a kimondja, hogy „E rendelet megfelel a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelvének.” A 102. §-hoz fűzött indokolás szerint „a 102. § rendelkezéseket tartalmaz az adatvédelemre és adatkezelésre előírt törvényi rendelkezéseknek való megfelelés érdekében.”

A hivatkozott belső piaci szolgáltatásokról szóló EU-s irányelv a Közösség valamely tagállamában letelepedett szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra alkalmazandó, tárgyát tekintve nem illeszkedik az Ör. szabályozási tárgyához, továbbá adatvédelmi és adatkezelési rendelkezéseket sem tartalmaz, ennél fogva a záró rendelkezések közötti feltüntetése szükségtelen.

Vk 15

### III. Az Ör. megszövegezésével kapcsolatos észrevétel

A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság, és elsősorban a jogalkotó kötelessége annak biztosítása, hogy az egyes jogszabályok világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára.

A Jat. 2. § (1) bekezdése a jogalkotás rendjét érintő általános követelményt fogalmaz meg akkor, amikor kimondja, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályokkal szembeni alapvető elvárás a Jszt. 2. §-ában is megjelenik: „a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.”

A fentiek értelmében a jogszabályoknak tehát meg kell felelniük a normavilágosság, átláthatóság, következetesség, kiszámíthatóság, az ellentmondás-mentesség, valamint az időtállóságra és állandóságra törekvés követelményének.

Az Ör. teljes szövegét tekintve összességében megállapítható, hogy a jogszabályok megalkotásával szemben támasztott, a fentiekben részletezett elvárás nem jut érvényre, számos alkalommal tapasztalható, hogy a jogalkotó a rendelkezések megszövegezése során nem járt el megfelelő alaposággal, nem törekedett a helyes, a magyar nyelv szabályaival is összhangban lévő megfogalmazásra, a szövegkoherenciára.

Jelen törvényességi felhívás kereteit meghaladja, hogy valamennyi észlelt elírást, nyelvtani vagy stilisztikai jellegű hibát, hiányosságot feltárjon, azonban kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előző pontokban jelzett észrevételeknek megfelelő módosítások elvégzése mellett az Ör. szövegében esetlegesen észlelt további hibák javítása iránt is intézkedni szíveskedjenek.

Az egyértelmű és helyes megfogalmazás hiánya egyrészt az érintett állampolgárok tájékozódását nehezíti meg, másrészt a jogalkalmazó számára is bizonytalanságot okozhat, ezért kérem, hogy a jövőben a jogalkotás során fordítsanak kiemelt figyelmet e követelmények érvényre juttatására.

**Az Möt. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak alapján felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felhívást, annak kézbesítésétől - azaz a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tfvhr.) 5.§ (1) bekezdése alapján, Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás céljára kialakított (a továbbiakban: TFÍK) informatikai rendszerbe történő feltöltésétől – számított**

30 napon belül

vizsgálja meg, és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet szüntesse meg.

Kérem továbbá, hogy az Möt. 134. § (1) bekezdésének második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve a törvényességi felhívás alapján tett intézkedésről, vagy egyet nem értésükről a Kormányhivatalt – a fent megadott határidőn belül – szintén a TFÍK informatikai rendszeren keresztül tájékoztatni szíveskedjenek.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Möt. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközök alkalmazásáról mérlegelési jogkörömben hozok döntést. A Tfvhr. 2. § (5) bekezdése

Vk 16



értelmében a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

**Dr. Mészár Erika** Digitálisan aláírta: Dr. Mészár Erika  
Dátum: 2022.06.02 09:12:24 +02'00'

A kormány megbízott helyett eljárva  
dr. Mészár Erika  
főigazgató



Vh  
17

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról**

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

**ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**1. A rendelet hatálya**

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

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

**2. Alapelvek**

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

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

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

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

(4) A bérleti jogviszonyok felülvizsgálata és a bérlemény-ellenőrzések eredményének feldolgozása során kiemelt figyelmet kell fordítani a lakásállomány állapotának megőrzésére és fejlesztésére, valamint a lakáshasználat jogszerűségének és rendeltetésszerű használatának helyreállítására.

**3. Értelmező rendelkezések**

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

(2) E rendelet alkalmazásában

1. alaplakbér: a lakás komfortfokozata alapján meghatározott és a lakásnagyság alapján számított havi összeg;
2. átalakítás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. mellékletének 8. pontja szerinti fogalom;
3. bérbeadó szervezet: az önkormányzat, mint tulajdonos képviseletében eljáró gazdasági társaság;
4. élettársak: akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal igazolják az élettársi kapcsolatuk fennállását, vagy közjegyző által kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolat fennállását [az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/G. § (1) bekezdés], vagy a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi

viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény 1. §-a szerint bejegyzett élettársaknak minősülnek és ezt anyakönyvi okirattal igazolják;

5. életvitelszerű használat: az élet viteléhez szükséges tevékenységek (ügymint alvás, étkezés, tisztálkodás) folytatása, a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolása és a közüzemi szolgáltatások igénybevétele;
6. fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma;
7. háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) szerinti fogalom;
8. jövedelem: a Szocvtv-ben meghatározott fogalom;
9. korszerűsítés: az OTÉK 1. mellékletének 63. pontja szerinti fogalom;
10. lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező és adott esetben családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely
  - 10.1. az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdése alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben áll, vagy
  - 10.2. a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, vagy életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult kiés amelynek megoldására a kérelmező bérlemény keresése a család- és gyermekjóléti 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;
11. méltányolható lakásnagyság: az e rendelet 1. melléklete szerinti lakásnagyság;
12. önkényes lakásfoglaló: aki az e rendelet hatálya alá tartozó, üres lakást elfoglalja, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv, személy vagy az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával vagy intézkedésével feljogosította volna;
13. szociális szolgáltató: a rendeletben szociális szolgáltatóként nevezett együttműködő szerv, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ;
14. szociális lakásügynökség: olyan működési modell, amelyben az ingatlantulajdonosok egy közvetítő szereplőn keresztül adják bérbe a tulajdonukat, amiért a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat kérnek, a lakásügynökség pedig cserébe bérlő-kiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására;
15. vagyon: a Szocvtv. 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonelemek, továbbá az az ingatlan is, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik és az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn.

#### **4. Lakáshasznosítási irányelvek, lakásgazdálkodási terv**

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

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

(3) Az üres, vagy várhatóan megüresedő lakásállományról a 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) A bérbeadó szervezet az éves lakásgazdálkodási terv előterjesztésében kimutatást készít az előző évi lakásgazdálkodásról és a tárgyévre vonatkozóan a további hasznosításba bevonní tervezett lakásokról az alábbiak szerint:

- a) a tárgyévben várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma;
  - b) a tárgyévben vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
  - c) a tárgyévben az üres lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - d) a tárgyévben felújítani tervezett lakások száma, komfortfokozata, műszaki állapota, ezen belül az akadálymentesen felújítandó lakások száma, a komfortfokozat-növelő átalakítások és korszerűsítések száma, a jelenlegi és a célzott komfortfokozat megnevezésével;
  - e) a tárgyévben a pályázatra kiírni tervezett lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - f) a tárgyévben közérdekű célokra elkülönített lakások és nem lakás célú helyiségek száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - g) tárgyévben a különböző speciális célokra (családok átmeneti otthona kiléptető lakások, Lélek-Program, támogatott lakhatás) hasznosítani kívánt lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - h) a tárgyév során kiüríteni vagy bontani tervezett önkormányzati bérlakások száma, alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;
  - i) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások száma alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;
  - j) a tárgyév során csatolással hasznosítani tervezett önkormányzati lakások száma és komfortfokozata;
  - k) az előző évben megüresedett lakások, valamint az előző évben tervezett, de meg nem valósult hasznosítás a bérbeadás jogcíme, a darabszámok és a komfortfokozatok szerint;
  - l) a gazdaságosan fel nem újítható, üres és megüresedő lakások, melyek nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíthetők és más módon nem hasznosíthatók;
  - m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatai;
  - n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserekérélmek.
- (5) A képviselő-testület szociális hatáskört gyakorló bizottsága (a továbbiakban: bizottság) kezdeményezheti a (2) bekezdés szerinti terv módosítását, kiegészítését.

**5. § A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli**

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

## **KÜLÖNÖS RÉSZ**

### **I. Fejezet**

#### **A jogviszony alanyai**

**6. § (1)** Az önkormányzat tulajdonosként és bérbeadóként őt megillető hatásköreit - e rendeletben meghatározottak szerint – a bizottságra vagy a polgármesterre ruházza át.

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

#### **5. A bérbeadó szervezet**

**7. § (1)** A tulajdonosi döntések végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat 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) megvizsgálja a jogviszony létrejöttéhez, módosításához szükséges feltételek fennállását, azok jogszerűségét, valamint a szerződés megkötése és módosítása során a bérbeadói feladatok hatékony ellátásának követelményeire figyelemmel jár el;

- c) a rendeletben meghatározottak szerint vagy tulajdonosi döntés alapján kiadja a bérbeadói hozzájárulást, nyilatkozatot;
  - d) megkötí a bérleti szerződést;
  - e) átvezeti a bérleti szerződésben bekövetkezett módosulásokat;
  - f) megkötí a megállapodásokat;
  - g) gondoskodik az óvadék beszedéséről és visszafizetéséről;
  - h) beszedi a lakbért és a különszolgáltatások díját, továbbá nyilvántartja a bérlő tartozását, és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban;
  - i) elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, azokról nyilvántartást vezet;
  - j) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmeket, valamint nyilvántartja a lakásban bérlőként, befogadottként és albérlőként lakó személyeket;
  - k) kiadja a nyilatkozatokat;
  - l) a rendeletben meghatározott esetekben döntésre előkészíti a bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot és felmondja a bérleti szerződést, ha jogszabály másként nem rendelkezik;
  - m) megállapítja az önkényes lakásfoglalást, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.
  - n) közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek a szociális lakbér jogosultsági feltételeiről;
  - o) a bérlő érdekében együttműködik a hátralékkezelésben a bérlő számára segítséget nyújtó más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat.
- (3) A képviselő-testület által kijelölt városrehabilitációs területen (továbbiakban: HVT) az önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott vagyongazdálkodó szervezet intézkedik az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetéséről, és a helyiségek birtokba való visszavételéről, , valamint előkészíti az itt élő lakáshasználók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.
- (4) A bérbeadó szervezet lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség szomszédos lakásbérleményhez történő csatolásra és erről tájékoztatja a szomszédos lakás bérlőjét. A csatolás engedélyezéséről a bizottság dönt. A lakás más módon történő hasznosítási lehetőségeinek (úgy mint cserelakásként történő hasznosítás, lakáspályázatra vagy árverésre bocsátás) megvizsgálására a csatolásra való alkalmatlanság megállapítása vagy a bizottság nemleges döntése után kerül sor.

## 6. A bérlő

**8. §** Bérlő csak természetes személy lehet.

**9. §** Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,

- a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltatók felé a lakásra fennálló díjhátraléka, illetve bármely jogcímen helyi adó tartozása van, kivéve, ha a bérlő a bérbeadás iránti kérelmében, - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés (át)ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;
- b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig
  - ba) tulajdonjogát, hasznélvezeti jogát, lakásbérlési jogviszonyát megszünteti, vagy
  - bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő 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 az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette;

Vh  
4  
21

- f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadó alábbi lényeges kötelezettségét – ide nem értve a 9. § a) pontja szerinti esetet – megszegte, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére
- fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,
  - fb) 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,
  - fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása;
- miatt került sor;
- g) aki a jogcím nélküli lakáshasználat ideje alatt az fa)-fe) pontokba ütköző magatartást tanúsított;
- h) aki - a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül - a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt.

## II. Fejezet

### Bérleti jogviszony létesítése

#### 7. A bérlővé válás jogcímei

- 10. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlőjévé válni törvény erejénél fogva a korábbi bérlő halála esetén jogutódlással lehet.
- (2) A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony
- a) bérlőkijelölési jog alapján kijelöléssel,
  - b) házfelügyelői szolgálati lakásra,
  - c) előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,
  - d) bérlő bérlőtársával,
  - e) megüresedett társbérleti lakrészre a társbérlővel,
  - f) bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása során,
  - g) a 13. § szerinti „Lélek-Programban” kijelölt személyekkel és
  - h) a 80. § (3) bekezdés szerinti esetben.
- (3) Ha a bérleti jogviszony létrehozását a bérlő kezdeményezi, arról a bérbeadó döntése szükséges
- a) a közszolgálati lakás,
  - b) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 29. § szerinti lakáscsere,
  - c) az ismételt bérbevétel,
  - d) a minőségi csere,
  - e) a 23. § (1) bekezdése szerinti esetben, továbbá
  - f) a 72. § (1) bekezdés szerinti esetekben.
- (4) A bérleti jogviszony létrehozását a bérbeadó lakásgazdálkodási érdekből kezdeményezheti a bérlő részére másik lakás bérbeadásával, amennyiben a bérbeadó a bérleményt a továbbiakban nem kívánja bérlakásként hasznosítani vagy annak olyan mértékű átalakítását határozza el, amely lehetetlenné teszi a korábbi bérleti jogviszony fenntartását.
- (5) A bérbeadó a rendelkezésére álló üres lakásra az (1) - (4) bekezdésben foglalt kivétellel a bérlőt pályázati úton választja ki.

#### 8. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

- 11. § (1)** Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Möt. 23. § (5) bekezdésében meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel.

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

- 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 kérhető összeg egyszeri alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a, több alkalomra a lakás beköltözhető fogalmi értékének 100%-a.

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

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

**12. § (1)** Amennyiben a bérlőkijelölési joggal érintett lakás megüresedik, a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosultat 30 napon belül 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 60 napon belül nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felhívásban a bérlőkijelölésre jogosulttal azt is közölni kell, hogy a felhívástól számítva, arra az időszakra vonatkozóan, a bérlőkijelölésre jogosult nem jelöl ki bérlőt vagy abban az esetben, ha 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 a lakás üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.

## **9. Bérbeadás az önkormányzat hajléktalanokkal foglalkozó programján belül (bérlőkijelölési jog a LÉLEK-Programban)**

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

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

## **10. Közszolgálati célú lakás bérbeadása**

**14. § (1)** A közszolgálati célú lakások kijelöléséről, a lakbér mértékéről, 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 jogviszonnyal, tulajdonában, haszonélvezetében nincs lakás,
- b) 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 álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek-, és felnőtt háziorvosi feladatok ellátását szerződés alapján

VtE 23

egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) és

c) a b) pont szerinti munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.

(3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.

(4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bérlő – a foglalkoztatási jogviszony megszűnésétől számított 180 napon belül benyújtott – kérelmére, amennyiben nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok, a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra való megkötéséről a bizottság dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(5) A foglalkoztató szerv a foglalkoztatási jogviszony megszűnéséről a bérbeadó szervezetet köteles írásban értesíteni a foglalkoztatási jogviszony megszűnését követő 10 munkanapon belül.

(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor - ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(7) A (6) bekezdés alkalmazásában kivételes méltánylást érdemlő körülménynek minősül a bérlő egészségi állapota, fogyatékosága, várandóssága, valamint, ha a bérlő egyedül élő idős (65. életévét betöltött) ember.

(8) A bérbeadó szervezet a foglalkoztató szerv foglalkoztatási jogviszony megszűnéséről szóló értesítését követő 10 munkanapon belül köteles a bérlőt írásban felhívni a lakás birtokba adására vagy jogviszonya rendezésére.

## **11. Bérbeadás házfelügyelői szolgálati célra**

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

(2) Az e § szerinti bérleti szerződést a bérlő munkaviszonyának fennállásáig kell megkötöni.

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

(4) A munkaviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bizottság dönt - a házfelügyelői jelleg törlésével egyidejűleg - a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről, vagy 10 év határozott időtartamra másik lakás bérbeadásáról.

## **12. A bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása**

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

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

 24



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

### **13. Bérbeadás bérlőtárs részére**

**17. § (1)** A bérbeadó szervezet a házastársak és élettársak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérbeadó szervezet a bérlő és a vele együtt lakó jogszerűen befogadott gyermeke, unokája, szülője, nagyszülője vagy testvére közös kérelmére bérlőtársi szerződést köt, ha a bérlővel a lakásban legalább 2 év óta jogszerűen befogadottként lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen folyamatosan együtt lakik. Azzal az együtt lakóval nem köthető bérlőtársi jogviszonyt létrehozó vagy a bérlőtársak körét bővítő megállapodás, akinél a bérleti szerződés megkötését kizáró ok áll fenn.

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

(2) Több bérlőtárs esetén az (1) bekezdésben foglalt feltételek mellett bérlőtársi szerződés valamennyi bérlőtárs hozzájárulásával köthető.

(3) A bérlőtársi jogviszony megszüntetésére, a bérlőtársak számának csökkentésére vonatkozó bérleti szerződést a bérbeadó szervezet a bérlőtársak közös kérelmére köti meg. A kérelemben meg kell jelölni azt a bérlőtársat vagy bérlőtársakat, aki bérlő marad vagy akik bérlőtársak maradnak.

### **14. A megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása**

**19. § (1)** A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, amennyiben 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 szervezet a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bizottság döntése alapján 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) A cserelakás felújítására, lakhatóvá tételére vonatkozóan a bizottság döntése alapján a felek megállapodása irányadó.

### **15. Határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbítása, ismételt bérbevétel**

**20. § (1)** A határozott idejű bérleti szerződést a bérbeadó szervezet további legfeljebb 10 évvel meghosszabbítja a bérlő kérelmére, ha azt a bérlő a határozott idő lejártá előtt kéri és nyilatkozik arról, hogy vele szemben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok.

(2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 90 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem benyújtására, továbbá megvizsgálja, hogy a kérelmező esetében a 9. § szerinti kizáró okok fennállnak-e. Amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzés lefolytatására kerül sor.

(3) A bérleti szerződés megkötésére való jogosultságot és a kizáró okok hiányát a bérbeadó szervezet felülvizsgálja. A bérleti szerződést a hatályos rendelkezések szerinti tartalommal kell megkötni.

(4) Amennyiben a 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 bérbeadó szervezet álláspontjának felülvizsgálata érdekében az elutasítás kézhezvételét követő 15

napon belül – a bérbeadó szervezethez benyújtott felülvizsgálati kérelemmel – a bizottsághoz fordulhat. A felülvizsgálati kérelemről a bizottság dönt. A bizottság döntéséig nem lehet a lakás kiürítése iránt eljárást kezdeményezni.

(5) E szakasz rendelkezéseit többször is lehet alkalmazni.

**21. § (1)** Amennyiben a bérlő a határozott idő hosszabbítását az előirt határidőben és módon nem kezdeményezte, a bérleti jogviszony időtartamának lejáratát követően jogcím nélküli lakáshasználóként a jogviszony rendezését a jogviszony megszűnését követően 60 napig kezdeményezheti. A határidő elmulasztása esetén a lakás kiürítése iránti eljárás kezdeményezhető.

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

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

(4) Amennyiben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok, a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet az (1)-(3) bekezdés szerinti kérelmezővel bérleti szerződést köt. Több kérelmező esetén bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérleti szerződés megkötésére költségelvű bérleti díj megállapításával került sor.

**22. §** A 21. §-a szerinti bérbeadásról a bizottság dönt.

### **17. Bérleti jogviszony rendezése a bérlő halála után**

**23. § (1)** Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben

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

(2) Amennyiben kizárólag az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feltétel miatt nem köthető meg a szerződés, a bizottság dönt a felmentésről, amennyiben a bizottság nem ad felmentést, a bérbeadó szervezet megfelelő méretű lakást ajánl fel annak, aki az (1) bekezdés a-c) pontjaiban foglalt feltételeknek megfelel. A felajánlott lakás lakhatóvá tételéhez szükséges költségek viseléséről a bizottság dönt. A lakás lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(3) A bizottság felmentés adhat az (1) bekezdés b) pontja alól, amennyiben az (1) bekezdés szerinti 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.

(5) A bérbeadó szervezet a (2) bekezdés szerinti eljárásban a megfelelő lakás kiválasztása során 5 lakás megtekintését köteles biztosítani.

(6) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti kérelmező a (2) bekezdés szerint felajánlott lakást nem fogadja el, úgy az általa lakott lakást köteles a bérbeadó szervezet felszólításától számított 30 napon belül kiürítve birtokba adni.

### **18. Minőségi csere**

**24. § (1)** A bérlő kérelmére, a bizottság döntése alapján a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (e rendelet alkalmazásában a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe,

Vt 9 26

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

(2) Amennyiben a beköltözendő cserelakás felújításra szorul, a bérbeadó szervezet a felújítás idejére használati szerződést köt. A használati szerződés akkor alakul át bérleti szerződéssé, amikor az eredeti lakást a bérlő a bérleti szerződésnek megfelelően birtokba adta a bérbeadó szervezet részére és a korábbi bérleti szerződése megszüntetésre kerül.

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

**25. § (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 függ.

(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) A szükséges ingatlanforgalmi szakvéleményeket 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.

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

(2) A 26. § (1) bekezdés esetében határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbértartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött.

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

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

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

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

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett önálló lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a bérlő javára az értékkülönbözet 50%-át a minőségi csere során visszaadott lakások birtokbavételének napjától számított 15 munkanapon belül fizeti meg azzal, hogy a megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a

lakás felújításával, karbantartásával kapcsolatban a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket.

**29. § (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, illetve, ha az egészségi állapota miatt a lakás elhagyása vagy az oda visszatérés aránytalan nehézséget okoz.

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

(3) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek a bérbeadóval szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, vagy a közműszolgáltatókkal szemben tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában részletfizetési megállapodást kötött, vagy hátralékkezelési-, hátralékki egyenlítő-, vagy krízistámogatást vesz igénybe és a megállapodásban foglaltakat teljesíti, és a kérelem alacsonyabb fenntartási költségű lakásra irányul.

(4) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt minőségi csere kérelem teljesítésekor a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlő részére, az (5) bekezdésbe foglalt kivétellel.

(5) A kérelem akkor is teljesíthető, ha a magasabb forgalmi értékű lakás értéke az alacsonyabb forgalmi értékű lakás értékének 130-150%-a között van és a bérlő vállalja a lakás felújítását és felújítási költségek bérbeszámítás nélküli finanszírozását vagy az értékkülönböt 50%-ának megtérítését.

### **19. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében**

**30. § (1)** Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) amennyiben a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor a bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a Lakás tv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosításával.

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

(3) Ha a bérlő a határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú vagy legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű lakást kér, kérelmére legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Az új lakás esetében a bérlői feladatok közé tartozó felújítások elvégzését a bérlő beruházási megállapodásban vállalja.

(4) Kérelemre külön-külön lakás is bérbe adható a bérlőnek vagy a bérlőtársaknak abban az esetben, ha lakásgazdálkodási feladatok miatt került felmondásra a bérleti szerződés, amennyiben a szerződés legalább kétszobás lakásra szűnik meg és a bérbeadandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlő(k) 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 okokat 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 (úgy mint szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek bontása) 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 amennyiben a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően azt a lakást kell figyelembe venni, amelyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.

## **20. A bérbeadás időtartama**

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

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

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

(4) Határozatlan időre kizárólag jogszabályban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében, valamint a Lakás tv. 26. § (3) bekezdése szerint lehet bérleti szerződést kötni.

## **21. A bérleti szerződés**

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

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

(3) A bérleti szerződésnek és módosításának tartalmaznia kell különösen

a) a bérlő, továbbá a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek személyazonosító adatait, lakcímét,

b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, 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,

h) az óvadék összegét, a visszafizetésének módját, idejét, az óvadék összegét csökkentő tényezőket,

i) annak rögzítését, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján kell-e energetikai tanúsítványt készíteni, valamint amennyiben igen akkor a tanúsítvány azonosító kódját és a bérlő nyilatkozatát arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát a bérbeadótól átvette,

j) a mellékvíz mérő cseréjére vonatkozó rendelkezéseket.

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

## **III. Fejezet**

### **A felek kötelezettségei**

#### **22. A lakás átadásával, visszavételével kapcsolatos kötelezettségek**

**33. § (1)** A lakás bérlő részére történő átadásakor, valamint a lakás a bérbeadónak való birtokba adása esetén jegyzőkönyvet és leltárt vesz fel a bérbeadó szervezet.

(2) A jegyzőkönyvben 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.

(3) A leltárban kell felsorolni a lakás berendezéseit és egyéb felszerelési tárgyait.

**34. § (1)** Amennyiben a bérleti szerződés megszűnésekor az ingóságokat a bérlő vagy a bérlő halála esetén az örökös vagy más személy nem szállítja el, azokat – az örökös költségére és kárvésztelére – a bérbeadó szervezet raktárban helyezi el és a raktárba helyezéstől számított 60 napig őrzi.

(2) A 60 nap eltelte után a bérbeadó szervezet az ingóságokat azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti vagy megsemmisítésükről intézkedik.

### **23. A bérbeadó kötelezettségei**

**35. § (1)** A 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) A bérbeadó saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

- a) nyomóvezetékrepedés, nyomóvezetéktrés (csőtörés, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázás 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 melegedése, 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 valamint melegvíz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;
- i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;
- j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;
- k) egyéb balesetveszély elhárítása (például meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

**36. §** A bérbeadó

- a) beszedi a lakbért, beszedi és kezeli az óvadékot, nyilvántartja a bérlő tartozását,
- b) nyilvántartja a lakásban bérlőként, jogszerűen befogadottként és albérlőként lakó személyeket,
- c) együttműködik a bérlő érdekében a hátralékkezelésben bérlő számára segítséget nyújtó, más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat,
- d) határidőben elbírálja a bérlő kérelmét, valamint
- e) csere kezdeményezése esetén őt, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel bérlő részére.

### **24. Bérlemény-ellenőrzés**

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

(2) A bérbeadó szervezet az ellenőrzés időpontja előtt legalább 8 nappal az ellenőrzés tényéről, napjáról és várható időpontjáról írásban tájékoztatja a bérlőt.

(3) A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni a Lakás tv.-ben meghatározott esetekben, továbbá a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

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

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

## 25. 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, továbbá az okozott kár megtérítéséről,
- c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás és berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról,
- d) saját költségére a lakás burkolatainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolását is beleértve, és
- e) a lakás berendezéseiben bekövetkező hiba kijavításáról. Amennyiben a hiba kijavítása a bérbeadót terheli, arról a bérlő haladéktalanul értesíti a bérbeadó szervezetet. A bérlő az értesítés eredménytelensége esetén jogosult a rendeltetésszerű használatot gátló hibát a bérbeadó szervezet egyidejű értesítése mellett a bérbeadó költségén kijavíttatni.

(2) A bérlő a lakásba köteles saját költségén mellékvízmérőt szereltetni a szerződés megkötésétől, illetve módosításától számított 180 napon belül, továbbá köteles a szükséges cserét elvégeztetni. A bérbeadó kezdeményezésére és költségére megvalósuló mellékvízmérő beszerelést a bérlő tűrni köteles. A bérlő a beszereltetés 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 megkötni.

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

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

(2) A 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)** A bérlő – továbbá a bérleményt lakó valamennyi személy – a bérleti jogviszony létrejöttékor köteles a lakásba bejelentkezni és a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakásból kijelentkezni. A bérlő köteles a bérbeadónak bejelenteni a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személyeket a befogadástól számított 10 munkanapon belül.

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

(3) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, továbbá a 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát a bérlő köteles a bérbeadó szervezet felé írásban - a vis maior esetét kivéve - előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolással) igazolni.

(4) A bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek megfelelően betartani és valamennyi, a lakásba befogadott személlyel betartatni.



(5) A bérlő köteles azon lakások esetében, amelyek nem tartoznak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény hatálya alá, vagy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasháznak nincs szervezeti és működési szabályzata, a 4. mellékletben található házirendet betartani.

## 26. Óvadék

**41. § (1)** Az óvadék mértéke

- a) a költségelven bérbe adott lakás esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege,
- b) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének háromhavi bruttó összege,
- c) a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, amelyből a korábbi lakásra befizetett óvadékot le kell vonni.

(2) Nem kell óvadékot fizetni

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

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

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

(5) Az óvadék elszámolására, visszafizetésére a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül kerül sor.

## 27. A lakbér

**42. § (1)** Az önkormányzati lakás lakbére

- a) piaci alapú (a továbbiakban: piaci lakbér),
- b) költségelvű vagy szociális helyzet alapján megállapított

lakbér (a továbbiakban együtt: nem piaci lakbér) lehet.

(2) A piaci lakbért a bérlő jövedelmi viszonyaira tekintet nélkül kell megállapítani.

(3) A nem piaci lakbért a bérlő jövedelmi viszonyaira tekintettel és a lakás alapvető jellemzői figyelembevételével kell meghatározni.

(4) A nem piaci lakbér mértékének meghatározási alapja az alaplakbér.

(5) Nem piaci bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő nem jogosult a szociális lakbérre vagy nem igazolja a jogosultságát, továbbá a szociális lakbér jogosultság megszűnése esetén a megszűnést követő hónap első napjától a bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

**43. § (1)** A költségelvű lakbér - az (5) bekezdés kivételével - az alaplakbér növelő és csökkentő tényezőkkel módosított összege.

(2) Az épület és a lakás műszaki állapotára tekintettel az 1. melléklet rendelkezései szerint kell csökkenteni az alaplakbért.

(3) A (2) bekezdés alapján kiszámított lakbért a lakást magába foglaló épület fekvésére tekintettel a 3. melléklet rendelkezései szerint kell tovább növelni vagy csökkenteni.

(4) A csökkentő tényezők (2)-(3) bekezdések szerinti alkalmazásával megállapított költségelvű lakbér nem lehet kevesebb az alaplakbér 50%-ánál.

(5) Amennyiben a bérbeadó a bontásra, felújításra vagy átalakításra kijelölt épületben a munkálatokat a bérlő bentlakása mellett végzi oly módon, hogy a felújítási munkák a bérlő életminőségét számottevően befolyásolják, a bizottság az piaci lakbért 50%-kal, a nem piaci lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti.

**44. § (1)** Amennyiben bérbeadó a lakás vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbért fizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.

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

**45. § (1)** Társbérleti lakrész esetében a fizetendő lakbért a lakás tényleges komfortfokozatánál egygel alacsonyabb komfortfokozat alapján kell megállapítani.

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



46. § (1) A lakbér összegét a bérbeadó szervezet számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli.

(2) A számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.

## 28. A szociális lakbér

\*\*\*\*\* 2023. január 1. napjáig hatályos 47 - 48. § \*\*\*\*\*

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

a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül

aa) 1-4 fős háztartás esetén 2 szobánál,

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

ac) 8 főnél nagyobb háztartás esetén 4 és fél szobánál

nem nagyobb lakásban lakik és

b) akinek nincs lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása, vagy az esetleges tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást köt és

c) akinek, - a nagykorú vele együttköltözőket is figyelembe véve, az egy főre eső vagyonának összege nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát, és

d) a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem nem haladja meg a legkisebb öregségi nyugdíj 350%-át.

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

(3) Az a bérlő, akinek az egy fogyasztási egységre jutó jövedelme nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át, a 47. § alapján meghatározott lakbér 20%-át fizeti.

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

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

(3) A támogatási alapösszeg

a) összkomfortos lakás esetén 6.000,- Ft/hó,

b) komfortos lakás esetén 5.000,- Ft/hó,

c) félkomfortos lakás esetén 4.000,- Ft/hó,

d) komfort nélküli lakás esetén 2.500,- Ft/hó.

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

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

a) egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő szülő esetén 0,1-del, vagy

b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 0,05 -dal

növekszik.

(6) A lakásbér támogatást a szociális lakbérrel egyidejűleg kell megállapítani és a fizetendő lakbérbe beszámítani.

\*\*\*\*\* 2023. január 1. napjától hatályos 47 - 48. § \*\*\*\*\*

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

a) aki 1-4 fős háztartás esetén 2 szobánál, 5-8 fős háztartás esetén 3 és fél szobánál, 8 főnél nagyobb háztartás esetén 4 és fél szobánál nem nagyobb lakásban lakik és

- b) akinek nincs lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása, vagy az esetleges tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást köt és
  - c) akinek - a nagykorú vele együttélőket is figyelembe véve - az egy főre eső vagyonának összege nem haladja meg a hárommillió forintot és
  - d) akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem nem haladja meg a 110 000 forintot.
- (2) Az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem megállapításánál a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 100%, a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 70%, a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 50%. A háztartás első kiskorú tagjának arányszáma 70%, a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma 50%. 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 20%-kal növekszik. Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 20%-kal növekszik.
- 48. § (1)** A szociális lakbér a költségelvű lakbér és a (2) bekezdés szerinti szociális lakbérkedvezmény arányszámának a szorzata.
- (2) A szociális lakbérkedvezmény arányszáma - a 47. § (2) szerint megállapított egy fogyasztási egységre jutó jövedelmétől függően – az 1. melléklet 4. pontjában található lineáris függvény szerint kerül megállapításra.
- (3) Ha a háztartás egy fogyasztási egységre jutó jövedelme nem haladja meg a 47 000 forintot, akkor a (2) bekezdés szerinti arányszám 15%.
- 49. § (1)** A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.
- (2) A szociális lakbér iránti kérelmet a bérbeadó szervezethez írásban kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre 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,
  - b) a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt ellátásban részesülő személy esetén az ellátást megállapító határozatot, vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, nyugdíjas esetén a nyugdíjfolyósító által az adott évre vonatkozó igazolást az ellátás összegéről, vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt;
  - c) vállalkozóként nyilvántartott személy esetén a NAV igazolását az előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,
  - d) az 5. melléklet szerinti vagyonyilatkozatot.
- (3) A (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti rendszeres jövedelem hiányában a bérbeadó szervezet környezattanulmány lefolytatására és annak a megkereséstől számított 10 munkanapon belüli csatolására kéri fel a szociális szolgáltatót.
- (4) A (2) bekezdés szerinti igazolások teljeskörű benyújtásáig a kérelem érdemben nem vizsgálható.
- 50. § (1)** A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, az arra jogosultat a kérelem benyújtása hónapjának első napjától illeti meg.
- (2) A 21. § szerint megkötött szerződés alapján kivételes méltánylást érdemlő esetben (egészségi állapot, fogyatékoság, várandósság, egyedül élő 65. életévét betöltött ember), amennyiben a bérlő megfelel a 47. § (1) bekezdés szerinti feltételeknek, a bizottság a szociális lakbért a bérleti jogviszony létrejöttét követően a bérleti jogviszony kezdő dátumának időpontjáig visszamenőleg, legfeljebb 1 éven belül is megállapíthatja. Ez esetben a lakbér túlfizetés a bérlőnek nem jár vissza, azt a lakbérbe kell beszámítani.
- 51. §** A bérbeadó szervezet az 1 évre megállapított szociális lakbér lejártát megelőző legfeljebb 60. napig értesíti a bérlőt és felhívja jogosultsága folytatásához szükséges igazolások benyújtására.

## 29. A lakbér módosulása

- 52. § (1)** Ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, a lakbér mértékét növelő, csökkentő tényezőkben változás következik be, a bérbeadó szervezet a lakbért ennek megfelelően módosítja.

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

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

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

**53. § (1)** A módosult lakberről a bérbeadó szervezet a változást követő első számlával - a hatályos rendeletre hivatkozással – és díjkielölő kimutatás megküldésével értesíti a bérlőt.

(2) A bérlő a módosult lakbért tartalmazó első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül betekinthet a számítás alapját képező iratokba, majd a betekintést követő 8 napon belül kifogással élhet.

### **30. A különszolgáltatások díja**

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

- a) a víz- és csatornahasználat (szennyvíz-elszállítás) biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,
- c) a fűtésszolgáltatás, különösen a távfűtés, a központi fűtés és a melegvíz-ellátás,
- d) kizárólag az újonnan épült lakóingatlanok esetében a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
- e) a települési szilárd hulladék elszállítása.

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

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

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

### **31. Lakáshasználati díj**

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

(2) Az önkényes lakásfoglaló a jogellenes használat kezdetétől köteles megfizetni a lakásra megállapított alaplakbérnek - a jogellenes használat harmadik hónapjától az alaplakbér kétszeresének - megfelelő összegű használati díjat, valamint a különszolgáltatások és a közmű szolgáltatások díját.

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

## **IV. Fejezet**

### **A bérleti jogviszony módosítása**

#### **32. Lakás átalakítása, korszerűsítése**

**57. § (1)** A bizottság a bérlő kérelmére dönt a lakás bérlő általi átalakításról, korszerűsítésről. Az erről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet foglalja írásba, a bérlő ennek érdekében köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, továbbá felelős a munkálatok szabályszerű megvalósításáért. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költsége melyik felet terhelik.

(2) Az önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra rendelkezésre álló előirányzat terhére lehet megállapodni. A bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű 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 a jelen § szerinti munkálatokat bérbeadói hozzájárulás vagy a szükséges hatósági engedély nélkül végzi, az eredeti állapot helyreállítására, vagy a hatósági engedélyek utólagos beszerzésére kötelezhető.

### 33. Lakásbővítés

- 58. § (1)** A méltányolható lakásnagyság figyelembevétele 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 elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszony esetén is kezdeményezhető.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti használatba adás során a használati megállapodás megkötésekor a bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.
- (3) A használati megállapodást az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb 1 évre, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel kell megkötöni.
- (4) A bérbeadó szervezet a lakásbővítés befejezésekor módosítja a bérleti szerződést a munkálatok szabályos elvégzéséről szóló jegyzőkönyv alapján.
- (5) A bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni és felelős a munkálatok szabályszerű megvalósításáért.
- (6) A (2) bekezdés szerinti megállapodás a bérlő kérelmére további 1 évvel meghosszabbítható.

### 34. 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, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.
- (2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha amennyiben 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. A társasház alapító okiratának módosítását és annak költségét a bérlőnek vállalnia kell. Bérleti szerződés abban az esetben köthető az átalakított helyiségre, amennyiben a helyiség megnevezésének lakásra történő módosítása az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént.
- 60. §** A rehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet javaslatát figyelembe véve a bizottság az átalakítás költségeinek viselése tekintetében eltérhet a 58-59. § rendelkezéseitől.

### 35. A beruházási és bérbeszámítási megállapodás

- 61. § (1)** A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő
- a pályázat feltételei szerint pályázóként teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, vagy
  - a bérlet fennállása alatt a Lakás tv. 15. § (1) bekezdésben meghatározott átalakításon, korszerűsítésen felül lakása komfortfokozatát növeli, vagy
  - bentlakó bérlőként végez el a Lakás tv. 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 munkálatok által érintett területek négyzetméterben meghatározott pontos leírását, megnevezését:
- az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
  - a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,

- c) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
  - d) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
  - e) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, és az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi okirat módosításának kötelezettségét,
  - f) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,
  - g) figyelmeztetést arra, hogy a szabálytalan vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettsége van, továbbá köteles az önkormányzatra emiatt kirótt bírság megfizetésére,
  - h) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és
  - i) 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 vagy költségelví lakbér fizetése esetén a költségek megosztása során a bérbeadó és a bérlő bérbeszámításban is megállapodhat.
- 62. § (1)** A költségek bérbeszámítása akként történik, hogy a bérlő a bérbeadónak mindaddig a lakbér - költségalapú bérlet esetén 30%-ának, piaci alapú bérlet esetén 50%-ának megfelelő összeget fizet, ameddig a 61. § (2) bekezdés c) pontjában a bérbeadóra eső költségeket teljes egészében a lakbérbe nem számítják vagy a bérleti szerződés, illetve a (2) bekezdésben jelzett határidő le nem jár.
- (2) A bérbeszámítás időtartama az elvégzett munkák a bérbeadó szervezet általi átvételétől számítva 5 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 4 év, 10 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év, határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év.

### **36. Lakás használata nem lakás céljára**

- 63. § (1)** A lakás egészét csak kivételes esetben, közérdekből, ideiglenesen, a bizottság hozzájárulásával lehet nem lakás céljára bérbe adni.
- (2) A lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához a bizottság abban az esetben járul hozzá, amennyiben:
- a) a lakás rendeltetése változatlan marad, és a bérlő által gyakorolt tevékenység a 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 területrészeire eső arányában,
  - d) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs nyilatkozik, hogy a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi és a megnövekedett lakbér fizetési kötelezettséget vállalja,
  - e) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, lakónként legalább 6 négyzetméteres lakószobarész jut,
  - f) a tevékenységhez szükséges minden hatósági engedéllyel – a használat időtartama alatt folyamatosan – rendelkezik.
- (3) A lakás egy részének nem lakásként történő használatának minősül az is, amennyiben a bérlő vagy a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozója, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként jegyezteti be a cégbírósági vagy egyéni vállalkozói eljárásban a bérlemény címét.
- (4) Nem kell a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott emelt lakbért fizetni, hogyha 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 megszüntetése

### 37. A bérleti szerződés közös megegyezéssel vagy bérbeadó kezdeményezésére történő megszüntetése

64. § (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel vagy a bérbeadó kezdeményezésére történő megszüntetése esetén cserelakás vagy pénzbeli térítés adható.

(2) Ezen alcím alkalmazásában határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbér vagy különszolgáltatási díj tartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött, amennyiben a bérleti szerződés ismételt megkötése 5 évnél régebben történt.

(3) A pénzbeli térítési díj alapja a lakás állapotának megfelelő, ingatlanforgalmi szakértő által értékbecsléssel meghatározott forgalmi értéke. Az értékbecslést a bérbeadó szervezet készítteti el, költségét a 67.§ (3) bekezdés szerinti esetben a bérlő, egyébként a bérbeadó viseli.

(4) A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni az esetleges lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot.

65. § A határozatlan idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó pénzbeli térítést fizet a bérlő részére.

66. § (1) A bérbeadó kezdeményezheti a bérleti szerződés megszüntetését

a) lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladat megvalósítása, vagy

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

érdekében. Ezekben az esetekben a bérleti szerződést elsősorban másik beköltözhető lakás egyidejű felajánlásával kell megszüntetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megszüntetéskor - a (3) bekezdés kivételével - pénzbeli térítés is felajánlható, amennyiben másik lakás nem áll rendelkezésre és a bérlő, valamint a bérlővel együttlakó személyek további lakhatása a pénzbeli térítés esetén is biztosítható.

(3) Pénzbeli térítés kizárólag határozatlan ideig bérbe adott lakás esetén adható.

67. § (1) A 66. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a pénzbeli térítés a lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-a, legfeljebb 70%-a, vagy amennyiben ezen feladatok sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló vagy egyéb határidő indokolja, legfeljebb 80%-a lehet.

(2) A 66. § (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi érték legalább 50%-a, legfeljebb 80%-a.

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

(4) A pénzbeli térítés mértékéről a bizottság dönt.

68. § A pénzbeli térítés minimum 25%-át a térítési díj mértékéről történő megegyezés aláírását követő 15 munkanapon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokba adását követő 15 munkanapon belül kell a bérlő részére megfizetni.

### 38. A bérleti szerződés felmondása

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

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

(3) A bérleti szerződés a Lakás tv. 25. § (3) bekezdése szerinti felmondásra akkor van lehetőség, ha birtokvédelmi-, szabálysértési-, vagy büntetőeljárás keretében a bérlőt vagy az általa befogadott személyt érintő panasz vagy sérelem miatt jogerősen elmarasztalták. Az együttlakó családtagok szerződést sértő magatartása nem állapítható meg, ha őket az eljárás során nem marasztalták el.

(4) A Lakás tv. 25. § (3) bekezdés szerinti felszólítást a bérbeadó szervezet egyidejűleg a szociális szolgáltató részére is megküldi a bérlővel való kapcsolatfelvétel, család gondozás és környezettanulmány készítése céljából.

Vh  
21

(5) A szociális szolgáltató a környezettanulmányát és a bérlő helyzetének rendezésére vonatkozó javaslatát 30 napon belül küldi meg a bérbeadó szervezet számára.

(6) A szociális szolgáltató – a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó – írásbeli javaslatának a lakás bérleti szerződés felmondására halasztó hatálya van a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglaltak teljesüléséig, vagy megszüntetéséig.

(7) A Lakás tv. 25. § (3) bekezdés alkalmazásakor a bérlő a felszólítás kiküldésének napjától a felmondásra okot adó körülmény megszűnéséig kétszeres összegű lakbért köteles fizetni.

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

(9) A bérleti jogviszony megszűnését követően a lakáshasználati díjat a (7) bekezdés szerinti emelt lakbér összegében kell megállapítani.

**70. §** A 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)** A 40. § (3) bekezdés szerinti bérlői kötelezettségek megszegése esetén a bérlőt a jogellenes állapot megszüntetésére határidő kitűzésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén - legkésőbb a jogellenes állapot megvalósulását, illetve az arról történő tudomásszerzést követő 60 napon belül a bérleti szerződést fel kell mondani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlő a felmondási idő lejártától számítva emelt használati díjként a lakásra a valós komfortfokozat szerinti alaplakbér háromszorosának megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

## VI. Fejezet

### Rendkívüli élethelyzetben követendő szabályok

**72. § (1)** A bérbeadó szervezet soron kívüli eljárásban, kérelemre, feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződést köt azzal,

a) aki lakhatási krízishelyzetben van,

b) 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,

c) akinek lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.

(2) Amennyiben a bérbeadás 3. § (2) bekezdés 10.2. pontja szerinti lakhatási krízishelyzet miatt történik, a bérlőnek a 9. § szerinti feltételeknek nem kell megfelelnie, a bérbeadó szervezetnek a 9. §-ban meghatározott feltételeket nem kell vizsgálnia. A döntést a polgármester a kérelem beérkezését követő 48 órán belül hozza meg, mely döntésről a bizottságot a következő ülésén tájékoztatni köteles.

(3) A (2) bekezdés kivételével a (1) bekezdés szerinti kérelemről a bérbeadó szervezet javaslata alapján a polgármester 30 napon belül dönt.

(4) Az (1) bekezdésben felsorolt eseteken túlmenően a bizottság döntése alapján legfeljebb 1 éves határozott idejű használati szerződés köthető a bontás miatt kiürítendő épületben lakó jogcím nélküli lakáshasználóval.

(5) Az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a határozott idejű bérleti szerződés időtartama egy alkalommal további 1 évvel meghosszabbítható.

(6) A határozott idejű bérleti szerződés felmondására a 69. § - 71. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A bérbeadó szervezet a határozott idő elteltét követően a lakás kiürítése érdekében 30 napon belül intézkedni köteles.

**73. § (1)** A 3. § (2) bekezdés 10.1. pontja szerinti lakhatási krízishelyzet miatt benyújtott kérelemre - a szociális szolgáltató által felállított 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: munkacsoport) javaslata alapján - a polgármester lakást biztosíthat annak az életvitelszerűen a VIII. kerület közigazgatási területén élő személynek,

Vb  
22

- a) aki a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény alapján családok átmeneti otthonában - ideértve az anyaothont is - történő elhelyezésre jogosult, a családok átmeneti otthonába történő felvétel napjáig,
- b) akinek a nem önkormányzati tulajdonú lakásban korábban fennálló bérleti jogviszonya megszűnt, és a lakhatásáról nem tud gondoskodni, lakhatása rendeződéséig,
- c) aki a Szoc tv. 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 együttlakó személyek jövedelméről szóló igazolásokat.
- (3) A bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnését követő 3. hónap utolsó napjáig tartó határozott időre köthető meg és a szociális szolgáltató javaslatára a bizottság döntése alapján további maximum 3 hónappal meghosszabbítható.
- (4) A munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, valamint a szociális szolgáltató által elkészített helyszíni környezettanulmány alapján a kérelem benyújtásától számított 8 napon belül köteles elkészíteni a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát.
- 74. § (1)** A 72. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kérelem alapján történő elhelyezésről a polgármester, a fővárosi bántalmazottakat segítő szervezetek együttműködése alapján, a segítő szervezetek által javasolt családok esetén dönt.
- (2) A kapcsolati erőszak következtében a lakhatását elvesztett személy a kérelméhez a krízisközpont, a titkos menedékház, vagy a félutas ház igazolását köteles bemutatni.
- 75. § (1)** A 72. § (1) bekezdés szerinti esetekben megkötött bérleti szerződés esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra - e § szerinti eltérésekkel - a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.
- (2) Az albérletbe adáshoz, a lakáscseréhez, a tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (3) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő nem piaci lakbért, valamint az általa igénybe vett különszolgáltatások díját köteles megfizetni.
- (4) A 72. § (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a lakbér mértékének megállapításakor az új lakás paramétereit kell figyelembe venni. Az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakásra megkötött bérleti szerződés szünetel.

## VII. Fejezet

### Bérlővédelmi intézkedések

#### 39. Lakbértartozás esetén követendő eljárásrend

- 76. § (1)** A bérbeadó szervezet kéthavi lakbér és különszolgáltatási díj tartozás fennállása esetén felszólítja a bérlőt a tartozás rendezésére, egyidejűleg tájékoztatja a tartozás rendezéséhez igénybe vehető lehetőségekről, valamint a szociális szolgáltató elérhetőségeiről.
- (2) Hathavi vagy 150.000 forintot meghaladó tartozás esetén a bérbeadó szervezet 30 napon belül elévülést megszakító hatályú intézkedést - fizetési meghagyást, bírósági kereset benyújtást - kezdeményez.
- (3) A bérbeadó szervezet a (2) bekezdés szerinti eljárásban született jogerős döntés kézhezvételét követő 60 napon belül intézkedik annak végrehajtásáról, szükség esetén a lakáskiürítés iránti per megindításáról.
- (4) A bérbeadó szervezet a 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását megküldi a Polgármesteri Hivatalnak és a szociális szolgáltatóknak a bérlővel való kapcsolatfelvétel, családgondozás és környezettanulmány készítése céljából.
- (5) A szociális szolgáltató az eljárásának eredményéről 30 napon belül tájékoztatja a bérbeadó szervezetet.



**77. § (1)** Az önkormányzat a bérlő és az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő, 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 a 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 lakáskiürítésről szóló döntés foganatosítása esetén az önkormányzat a szociális szolgáltató közreműködésével az e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik a minimálisan elfogadható - a 98. § (3) bekezdés szerinti - elhelyezés biztosításáról.

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

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

(3) A szociális szolgáltató kérésére a bérbeadó szervezet 30 napon belül megküldi az (1) bekezdés szerinti támogatás igénybevételéhez szükséges kimutatásokat, nyilatkozatokat.

**79. § (1)** Az a bérlő valamint az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó, aki 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 valamint a jogcím nélküli lakáshasználó (1) bekezdésben foglalt időtartamtól eltérő részletfizetési kérelméről a bérbeadó szervezet javaslata alapján a bizottság dönt.

(3) 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.

(4) Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodás esedékes részletének megfizetését 30 napot meghaladóan elmulasztja, a bérbeadó szervezet a bérlő, valamint a jogcím nélküli lakáshasználó felszólításával egyidejűleg kapcsolatfelvétel, segítségnyújtás biztosítása érdekében értesíti a szociális szolgáltatót. A szociális szolgáltató a kapcsolatfelvétel eredményéről 30 napon belül tájékoztatja bérbeadó szervezetét szükség esetén kezdeményezi a részletfizetési megállapodás módosítását.

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

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

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

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és vele szemben felmondási ok nem áll fenn, a bérbeadó szervezet a teljesülést követő 60 munkanapon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt. A határozott idő lejáta után a 20. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

(5) Amennyiben bérbeadó szervezet a szociális szolgáltató (4) bekezdés szerinti javaslatát kifogásolja, a megállapodás feltételeiről és időtartamáról a bizottság dönt.

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

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

#### **40. A bérleti jogviszony rendezésének további esetei**

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben vagy ha a jogcím nélküli lakáshasználó a felmondást követően, a peres eljárás megindítását megelőzően tartozását megfizette, úgy a bérbeadó szervezet a lakáshasználó kérelmére 1 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést köt.

**83. § (1)** Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a lakbér meg nem fizetése miatt peres vagy nemperes eljárás folyamatban van és a jogcím nélküli lakáshasználó a hátralék rendezésére megállapodást köt, az eljárást a bérbeadó a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a peres vagy nemperes eljárás jogerős befejezéséig folytatja, a végrehajtási eljárást azonban nem indítja meg vagy a megindított végrehajtási eljárást felfüggeszti.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére a bérbeadó szervezet javaslata alapján a bizottság az (1) bekezdésben fennálló esetben a 80. §-t alkalmazza.

(3) A 21. § (2) és (3) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználó, valamint – a szociális szolgáltató támogató javaslatára a szociális szolgáltatóval együttműködési megállapodást kötő – az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott és rendeltetészerűen használt lakás a bizottság döntése alapján 1 éves határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a lakáshasználó a használati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli sem egyéb, a Lakás tv-ben a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem áll fenn.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása esetén rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a jogcím nélküli lakáshasználó legalább 6 hónapja folyamatosan fizeti az esedékes díjakat vagy a kérelem benyújtásának időpontjáig megfizette a lakásra fennálló teljes tartozást.

**84. § (1)** Amennyiben a lakbér meg nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált használó az elmaradt lakbér-, lakáshasználati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egy összegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a bizottság döntése alapján úgy is teljesítheti, hogy kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú, alacsonyabb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap és a bérbeadó a két lakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át megtéríti.

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

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

(4) Amennyiben a pénzbeli térítési díj meghaladja a használó előző lakással kapcsolatos tartozásainak összegét, a bérbeadó a visszaadott lakás birtokbavételének napjától számított 15 munkanapon belül fizeti meg a jogcím nélküli lakáshasználó számára a tartozásokkal csökkentett összegű térítési díjat.

(5) A cserelakás felújításának, lakhatóvá tételének költsége a bérlőt terheli, annak megtérítését a bérbeadótól nem kérheti. A lakás felújításáról, lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

Vk 25

42

(6) Az (1) bekezdésben szabályozott esetben bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb öt lakást köteles megmutatni.

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

#### **41. Veszélyhelyzettel kapcsolatos intézkedések**

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

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

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

### **VIII. Fejezet**

#### **A bérbeadói hozzájárulás szabályai**

##### **42. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai**

**86. §** (1) Nem adható hozzájárulás, amennyiben

a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díjtarozása van, vagy

b) a 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) bekezdés a) pontjában szabályozott esetben, ha a bérlő a hátralék megfizetésére megállapodást kötött és vele szemben más felmondási ok nem áll fenn.

##### **43. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

**87. §** (1) Bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekétől származó unokáját, valamint szülőjét, nagyszülőjét. A befogadásról a bérbeadót bérleti jogviszony keletkezésekor, ha arra később kerül sor, a befogadástól számított 10 munkanapon belül a bérbeadó szervezetten keresztül értesíteni kell.

(2) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő gyermekének házastársát vagy élettársát, eltartóját, testvérét, unokáját, szülőjét, továbbá egyenesági rokonának házastársát és szülőjét befogadja.

(3) A hozzájárulás akkor adható meg, ha

a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 nm jut,

b) a kérelemhez csatolták a befogadandó személy – közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja.

**88. §** (1) Ismételt bérbeadás és minőségi csere esetén a korábbi bérleti jogviszony alapján a 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 befogadása melyik bérleményben történik.

**89. §** (1) A bérlő köteles 8 napon belül a bérbeadó szervezetet értesíteni a befogadott személy kiköltözéséről.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének elmulasztásával a bérlő jogosulatlan előnyhöz jut a lakbér mértékének megállapítása során, a lakbérkülönbözet összege visszakövetelhető.

#### 44. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

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

(2) A hozzájárulást a bérbeadó szervezet megadja, ha

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

(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a 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, testvére, valamint a jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

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

#### 45. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

91. § (1) A bérbeadó a bérlő és a jogszerűen befogadott kérelmére – a bérlő igazolt távolmaradásának idejéig, de legfeljebb 2 évre, a lakás egészére – hozzájárul a lakás albérletbe adásához, amennyiben a bérlő

- a) kórházi, szanatóriumi ápolás, rehabilitációs intézményi kezelés alatt áll,
- b) tartósan külföldön vagy Budapesten kívüli településen dolgozik,
- c) tartósan külföldön vagy Budapesten kívüli településen tanul,
- d) szabadságvesztés, előzetes letartóztatás hatálya alatt áll,
- e) kiskorú személy, akinek máshol történő elhelyezéséről hatósági vagy bírósági határozat döntött, vagy
- f) átmeneti elhelyezést nyújtó intézményben, különösen
  - fa) időskorúak gondozóházában,
  - fb) fogyatékos személyek gondozóházában,
  - fc) pszichiátriai betegek átmeneti otthonában,
  - fd) szenvedélybetegek átmeneti otthonában

tartózkodik.

(2) Piaci lakbérű lakás albérletbe nem adható.

(3) A bérlőtársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, amennyiben mindegyik bérlőtársra fennáll az (1) bekezdésben meghatározott feltételek legalább egyike.

(4) A kérelemhez csatolni kell

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

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

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

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

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

#### **46. Hozzájárulás lakáscseréhez**

**93. § (1)** A lakáscsere kérelmet a bizottság bírálja el.

(2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez az önkormányzat nem járul hozzá.

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

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

### **IX. Fejezet Eljárási szabályok**

#### **47. Általános eljárási határidő**

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

#### **48. Bérlő kiválasztására irányuló pályázat**

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

(2) Pályázat csak üres lakás érdeklődésére írható ki.

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

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) az adminisztratív információkat (a érdeklődő és a érdeklődő szervezet adatai, a pályázat benyújtásának módja, helye, határideje, a hiánypótlás módja és határideje, az eredményhirdetés helye, ideje, módja),
- b) a lakás adatait (rendeltetése, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, elhelyezkedés és műszaki állapot, akadálymentesség),
- c) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- d) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét és a kivitelezési határidőt,
- e) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
- f) az óvadék összegét,
- g) a bérleti szerződés időtartamát és egyéb feltételeit,
- h) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, ha a valótlan adat közléséről a érdeklődő a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a következő lakáspályázatokból is kizárható,
- i) a hozzájárulás kérését ahhoz, hogy
  - ia) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani, valamint

- ib) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér;
  - j) az értékelés szabályait, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e,
  - k) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket.
- (5) A közösen pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.
- (6) Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.
- (7) A bérbeadó szervezetet a benyújtott pályázatok tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli. A benyújtott pályázatokat bérbeadó szervezet azok formai és jogosultsági ellenőrzése érdekében megvizsgálja.
- (8) Formailag érvénytelen a pályázat, ha nem
- a) az egyedi pályázati felhívás szerinti formanyomtatványon,
  - b) az igazolások, mellékletek hiánytalan csatolásával,
  - c) a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül nyújtották be.
- (9) Érvénytelen a formailag érvényes pályázat, amennyiben:
- a) a pályázat a pályázóra, vagy az együtt költöző személyekre vonatkozó, az egyedi pályázati felhívásban meghatározott kizáró okok ellenére került benyújtásra,
  - b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatokat és nyilatkozatokat igazoló iratok a bérbeadó szervezet külön felhívására, a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerülnek benyújtásra, vagy
  - c) a benyújtott iratok a pályázati adatlapon szereplő adatokkal, nyilatkozatokkal ellentétesek, továbbá a benyújtott dokumentumok eredetisége, tartalma valótlanak bizonyul.
- (10) A (9) bekezdés c) pontját jogtalan előnyszerzés céljából megvalósító pályázó a valótlan adatközlés megállapításától számított 1 éven belül a bérbeadó szervezet által meghirdetett lakáspályázaton nem tehet érvényes ajánlatot.
- (11) Az érvényes pályázatokat a bérbeadó szervezet a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint sorrendbe állítja.
- (12) Amennyiben az azonos pontszámot elért pályázók több lakásra is pályáztak és az elért pontszámok ezt lehetővé teszik, akkor a (11) bekezdés szerinti sorrend figyelembevételével az eredményt úgy kell megállapítani, hogy lehetőség szerint ne kerüljön sor sorsolásra.
- (13) Szükség esetén az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül az első-ötödik helyre sorolt pályázó sorsolás útján kerül kiválasztásra. A sorsolás nyilvános, azt legalább háromtagú sorsolási bizottság folytatja le közjegyző jelenlétében. A sorsolásról a közjegyző közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázatok bontásáról és értékeléséről készített jegyzőkönyvvel együtt kell megőrizni.
- (14) A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a (3) bekezdés szerinti módon közzé kell tenni.
- (15) A bérbeadó szervezet a bizottság döntését követő 10 munkanapon belül értesíti a pályázókat a pályázat eredményéről, és felhívja a nyertest 15 munkanapos határidő megjelölésével az óvadék megfizetésére és a rendeletben szabályozottak szerint bérleti vagy használati szerződés megkötésére.
- (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el.

#### **49. Eljárás a hozzájárulás megadására irányuló kérelem esetén**

97. § (1) A kérelmet a bérbeadó szervezetnél kell a bérbeadóhoz címzetten előterjeszteni. A kérelemhez csatolni kell valamennyi, a kérelem elbírálásához szükséges iratot, a releváns tények igazolását.
- (2) A bérbeadó szervezet a kérelmet megvizsgálja és 10 munkanapon belül a kérelmezőt hiánypótlásra hívja fel. A hiánypótlásra nyitva álló határidő 10 munkanap.
- (3) A hozzájárulás megadására irányuló kérelemről a bizottság dönt.

#### **50. Eljárás a lakáskiürítést elrendelő jogerős döntés végrehajtása során**

98. § (1) A lakáskiürítést elrendelő jogerős döntést végrehajtani – amennyiben más jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napjai között kizárólag abban az esetben lehet, ha

- a) önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére kerül sor,  
 b) a bérleti szerződés felmondása a 9. § fa)-fd) pontokban foglaltak alapján történik,  
 c) piaci alapon történt a bérbeadás, vagy  
 d) a 75. § szerinti megállapodás megszűnik.
- (2) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtását, amennyiben a minimálisan elfogadható elhelyezés a szociális szolgáltatóval történő együttműködési megállapodás alapján biztosított, az (1) bekezdés a)-c) pontjai esetében a polgármester, az (1) bekezdés d) pontja esetében a bizottság döntése alapján kezdeményezi a bérbeadó szervezet.
- (3) A (2) bekezdés alkalmazásában minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül:  
 a) a várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők – ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket is – esetében családok átmeneti otthonában,  
 b) az egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetve látássérült személyek esetében a Szocvtv. szerinti bentlakásos- vagy támogatott lakhatás intézményeiben,  
 c) az (1) bekezdés a) pont kivételével 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) egyedülálló esetén a hajléktalan személyek szállásán történő elhelyezés.
- (4) A szociális szolgáltató – a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó – a bérbeadó szervezet 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 kezdeményezi a végrehajtási eljárás lefolytatását.
- (5) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a (4) bekezdésben foglalt együttműködést nem vállalja, vagy e kötelezettségének nem tesz eleget, és az együttműködési megállapodás bármely fél részéről megszüntetésre kerül, saját elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
- (6) Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás során a Lakás tv. jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a Vht. rendelkezéseit kell alkalmazni. Bérbeadó a végrehajtási cselekményt követően az elmaradt használati és külön szolgáltatási díj behajtását jogi úton érvényesíteni köteles.
- (7) Az önkényes lakásfoglalót a bérbeadó szervezet a szociális szolgáltató egyidejű értesítése mellett a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 15 nappal tájékoztatja  
 a) az eljárás jogkövetkezményeiről, az önkényes lakásfoglalás súlyos társadalmi hatásáról és elfogadhatatlanságáról,  
 b) az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről,  
 c) a szociális szolgáltató elérhetőségéről,  
 d) a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról, valamint  
 e) az elhelyezése érdekében a szociális szolgáltatóval szükséges, a (4)-(5) bekezdések szerinti együttműködési kötelezettségéről.

## 51. Jogorvoslatok

**99. §** (1) Ha a bérbeadó szervezet a kérelmező kérelmét elutasította, úgy a kérelmező az elutasítás kézhezvételétől számított 30 napon belül felülvizsgálati kérelmet nyújthat be írásban a bérbeadó szervezethez. A felülvizsgálati kérelemről a bizottság dönt. Ugyanazon tárgyban új kérelem csak abban az esetben terjeszthető a döntési jogkörrel rendelkező szerv elé, amennyiben a döntés kézhezvételétől számított 6 hónap eltelt, vagy, a kérelmezőnek a rendeletben meghatározott

elhelyezési feltételei tekintetében változás következik be vagy a rendelet abban a vonatkozásban módosul, amelyre a kérelem irányul.

(2) A bérlő a lakbér megállapítása ellen a közléstől számított 8 napon belül a bérbeadó szervezetnél kifogással élhet. A kifogásról a bizottság dönt.

(3) Bérbeadói hozzájárulással kapcsolatos elutasító döntés esetén, amennyiben a kérelmező a döntést sérelmezi úgy panaszával a bizottsághoz fordulhat. A panaszt a bérbeadó szervezetnél kell benyújtani, melyről a bizottság a dönt.

(4) A 96. § (10) bekezdése alapján valótlan adatközlés miatt elmarasztalt pályázó - a bérbeadó szervezet általi közléstől számított 8 napon belül - kifogással élhet. A kifogásról a bizottság dönt.

(5) A határidő a bérlő önhibáján kívüli mulasztása esetén, a kérelmező 30 napon belül igazolási kérelemmel élhet. A kérelmet a bérbeadó szervezethez kell benyújtani, és a kérelemmel kapcsolatban a benyújtástól számított 15 napon belül a polgármester dönt.

## X. Fejezet

### Vegyes rendelkezések

#### 52. Adatkezelés, adatvédelem

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

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

(3) A bérbeadó szervezet köteles gondoskodni a zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer üzemeltetése esetén, az erre vonatkozó, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 25. § (5) bekezdésében 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 együttlakó nagykorú hozzátartozók jövedelmére is kiterjed.

(6) A (4) bekezdés szerinti nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Lakás tv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/a jogcím nélküli használó személyes adatai továbbíthatók a követelés behajtásával megbízott szerv részére, amennyiben ehhez a bérlő/a jogcím nélküli használó előzetesen hozzájárul.

## ZÁRÓ RÉSZ

### 53. Hatályba léptető és átmeneti rendelkezések

**101. § (1)** Ez a rendelet - a (2) bekezdés kivételével - a kihirdetését követő napon lép hatályba.


(2) A rendelet 47 - 48. §-a 2023. január 1. napján lép hatályba.

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

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

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

(6) 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.

 31

48



#### **54. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**102. §** (1) Hatályát veszti - a (2) bekezdés kivételével - a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet).

(2) A Rendelet 47 - 48. §-a 2023. január 1. napján veszti hatályát.

Vh

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

1. A lakbér **komfortfokozat szerinti mértéke:**

	A) Komfort fokozat	B) Költségelví lakbér	C) Piaci alapú lakbér
1.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	493 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás	461 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Félkomfortos lakás	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Komfortnélküli lakás	232 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Szükséglakás	185 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1000 Ft/m <sup>2</sup> /hó

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

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

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

	A) Csökkentő tényező	B) Csökkentés mértéke
1.	a lakás aládúcolt	20%
2.	a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	10%
3.	talajvíz miatt a lakás nedves	10%
4.	lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves a 4. pontban foglalthoz képest további	10 %
5.	a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, 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	10%

	magasabb emeleten van	
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 %

4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

$$I = a * j + b, \text{ ahol}$$

$$a = \frac{0,75}{63000}$$

$j$  a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme, és

$$b = 0,9 - a * 110000$$

2. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Elhelyezés esetén a méltányolható lakásnagyság mértéke

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

Két félszoba egy lakószobának számít.

### Övezetek

a) Corvin negyed

A Corvin negyed a következő utcákkal határolt terület:

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

A további növelés mértéke általánosan: 20 %

b) Csarnok negyed:

A Csarnok negyed a következő utcákkal határolt terület:

József körút páros oldal 8-50-ig – Népszínház utca páratlan oldal 7-31-ig – Nagy Fuvaros utca páratlan oldal – Mátyás tér 1-4-ig - Koszorú utca páratlan oldal - Baross utca páros oldal 56-96-ig

A további növelés mértéke általánosan: 20 %

c) Ganz negyed:

A Ganz negyed a következő utcákkal határolt terület:

Vajda Péter utca páros oldal - Orczy út 46-48. - Fiumei út páros oldal 22-28-ig - Salgótarjáni utca páratlan oldal 15 felett – Könyves Kálmán körút páros oldal 76-86-ig

A további növelés mértéke általánosan: 25 %

d) Kerepesdűlő:

Kerepesdűlő a következő utcákkal határolt terület:

Fiumei út páros oldal 2-20-ig – Baross tér 5-10-ig – Verseny utca páratlan oldal – Dózsa György út páros oldal 2-4-ig - Asztalos Sándor út páratlan oldal

A további növelés mértéke általánosan: 25 %

Kivétel:

Fiumei út páros oldal 2-20-ig: a növelés mértéke: 20 %

Baross tér 5-10: a növelés mértéke: 20 %

e) Losonci negyed:

Az Losonci negyed a következő utcákkal határolt terület:

Baross utca páratlan oldal 81-119-ig - Leonardo Da Vinci utca páros oldal 2/a-20-ig - Práter utca páros oldal 44-50-ig - Szigony utca páros oldal 16-36-ig - Üllői út 78. - Korányi Sándor utca 2 - Illés utca páratlan oldal 1-25-ig

A további módosulás mértéke általánosan: 0 %.

Kivétel:

Baross utca páratlan oldal 81-119-ig: a növelés mértéke: 20 %

Leonardo Da Vinci utca páros oldal 2/a-20-ig: a növelés mértéke: 20 %

Práter utca páros oldal 44-50-ig: a növelés mértéke: 20 %

Szigony utca páros oldal 16-36-ig: a növelés mértéke: 20 %

Illés utca páratlan oldal 1-25-ig: a módosítás mértéke: 0 %

f) Magdolna negyed

A Magdolna negyed a következő utcákkal határolt terület:

Népszínház utca páratlan oldal 33-59-ig - Teleki László tér 1-10-ig – Dobozi utca páratlan oldal 1-21-ig – Magdolna utca 55 - Baross utca páros oldal 98-134-ig - Kálvária tér 16-24-ig – Koszorú utca páros oldal– Mátyás tér 5-18-ig - Nagy Fuvaros utca páros oldal

A további csökkentés mértéke általánosan: 25%

Kivétel:

Népszínház utca páratlan oldal 33-59-ig: a növelés mértéke: 20 %

Teleki László tér 1-10-ig: a növelés mértéke: 20 %

Baross utca páros oldal 98-134-ig: a növelés mértéke: 20 %

Kálvária tér 16-24-ig: a növelés mértéke: 20 %

Koszorú utca páros oldal: a növelés mértéke: 20 %

Mátyás tér 5-18-ig: a növelés mértéke: 20 %

Nagy Fuvaros utca páros oldal: a növelés mértéke: 20 %

A Dankó utca 34., és 40.: a módosítás mértéke 0 %

g) Népszínház negyed:

Az Népszínház negyed a következő utcákkal határolt terület:

Rákóczi út páratlan oldal 39-75-ig – Fiumei út páratlan oldal 1-25-ig - Teleki László tér 15-25-ig - Népszínház utca páros oldal - József körút páros oldal 2-6-ig

A további növelés mértéke általánosan: 20 %

h) Orczy negyed:

Az Orczy negyed a következő utcákkal határolt terület:

Kálvária tér 1-16. - Baross utca páratlan oldal 121-135-ig – Orczy út páratlan oldal – Üllői út páros oldal 80-82-ig - Korányi Sándor utca páratlan oldal 1-3a-ig - Illés utca páros oldal

A további csökkentés mértéke általánosan: 25 %

Kivétel:

Diószegi Sámuel utca 15: a módosítás mértéke 0 %

Kálvária tér 1-16: a növelés mértéke: 20 %

Baross utca páratlan oldal 121-135-ig: a növelés mértéke: 20 %

Orczy út páratlan oldal: a növelés mértéke: 20 %

Illés utca páros oldal: a módosítás mértéke: 0 %

i) Palotanegyed:

A Palotanegyed a következő utcákkal határolt terület:

Rákóczi út páratlan oldal 1-37-ig - József körút páratlan oldal - Üllői út páros oldal 2-36 - Múzeum körút páros oldal

A további növelés mértéke általánosan: 35 %

Kivétel:

Rákóczi út páratlan oldal 1-37-ig: a növelés mértéke: 20 %

József körút páratlan oldal 1-37-ig: a növelés mértéke: 20 %

Üllői út páros oldal 2-36-ig: a növelés mértéke: 20 %

j) Százados negyed:

A Százados negyed a következő utcákkal határolt terület:

Vk 37

54

Kerepesi út páratlan oldal 19-41-ig - Hungária körút páros oldal 2-44-ig - Asztalos Sándor út páros oldal

A további növelés mértéke általánosan: 30 %

Kivétel:

Hungária körút páros oldal 2-44-ig: a módosítás mértéke: 0 %

k) Tisztviselőtelep:

A Tisztviselőtelep a következő utcákkal határolt terület:

Orczy út páros oldal 2-42-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Vajda Péter utca páratlan oldal - Könyves Kálmán körút páros oldal 38-64-ig - Üllői út páros oldal 84-102-ig

A további növelés mértéke általánosan: 45 %

Kivétel:

Orczy út páros oldal 2-42-ig: a növelés mértéke: 20 %

l) A kerületen kívül elhelyezkedő lakások

A további növelés mértéke általánosan: 30 %

Vh

## 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 rendeltetészerű 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 rendeltetészerűen 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 szemetétárolóba 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, lakástextiliát 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 olvashatatlanná 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 elvégezni.
  16. A lakóház, a benne lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
  17. Fát csak a kezelő vághat vagy vágathat ki.
  18. A lakóház homlokzatán, tetőszerkezetén parabola, TV és rádióantenna, illetve egyéb berendezés, tárgy elhelyezése csak a tulajdonos engedélye alapján lehetséges.
  19. A tetőre kimenni életveszélyes és tilos.

20. A tárolók használata igény és lehetőség szerint, a kezelő előzetes hozzájárulása mellett, a bérleti szerződésekben meghatározott módon történik. A bérlők a tárolókra és/vagy a közös használatra szolgáló tárolásra kijelölt helyiségekben elhelyezett tárolt anyagokra a nevüket kötelesek kiírni. A tárolókba a 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. Ezekon a területeken – kivéve a közlekedési utakat – bútorokat és egyéb tárgyakat, építkezésből származó anyagokat a kezelő írásos engedélyével és csak az abban megjelölt ideig lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet a határidő lejártakor fel kell szabadítani. A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségén elszállítani.
22. Az épület kapuját a használó köteles maga után zárni, kivéve azon épületekben, ahol felcsengető-, kaputelefon-rendszer nem működik.
23. Amennyiben a bejutás kaputelefon használatával biztosított, a használó köteles azt rendeltetésszerűen kezelni.
24. A gépjárművek tárolását úgy kell megvalósítani, hogy az a lakóépület többi használójának nyugalma ne zavarja, a zöldterületet nem csökkentse.  
Gépjárművekkel az épület kapujában, udvarán indokolatlanul zajt okozni, motorját túráztatni, ajtóit csapkodni, vagy egyéb zavaró magatartást végezni (pl. reflektorozni) nem szabad. Javítási munka, üzemanyagfeltöltés, 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 vagyónvédelmi 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 vagyónbiztonság 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 ellehetleníti (pl. rongálás, kameralencsék beszennyezése, elsötétítése stb.).

33. A lakóház bejárati kapuját reggel 6 óra és este 22 óra között csukva kell tartani.

#### **V. Tűzvédelmi szabályok**

34. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján a lakóház helyiségeiben és szabadterén 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 lefejtani 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.

## VAGYONNYILATKOZAT

### I. A kérelmező személyi adatai

Neve: .....

Születési neve: .....

Anyja neve: .....

Születési hely, év, hó, nap: .....

Lakóhely: .....

Tartózkodási hely: .....

Társadalombiztosítási Azonosító Jele: .....

### II. A kérelmező és a vele együtt élő közeli hozzátartozóinak vagyona

#### A. Ingatlanok (tulajdonjog)

1. **Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon**, címe: ..... város/község  
hrszt.: ....., természetben ..... út/utca ..... hsz.  
alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

Haszonélvezeti joggal terhelt tulajdon: igen nem (a megfelelő aláhúzendó)

Haszonélvező: .....

Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett terhek, korlátolt dologi jogok, vagyoni értékű jogok vagy feljegyzett tények: ..... (pl. használati jogok, szolgálatom).

2. **Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon**: címe: ..... város/község  
hrszt.: ....., természetben ..... út/utca ..... hsz.  
alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

3. **Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-) tulajdon**: (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.): ..... megnevezésű, ..... város/község, hrszt.: ....., természetben ..... út/utca ..... hsz. alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

4. **Termőföldtulajdon:** művelési ága: .....  
város/község ..... hrsz:..... alapterülete: ..... m<sup>2</sup>,  
tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év  
Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

*B. Egyéb vagyontárgyak (tulajdonjog)*

**Gépjármű:**

a) **személygépkocsi, motorkerékpár:** ..... típus ..... rendszám

a szerzés ideje: .....

Becsült forgalmi érték:\*\* ..... Ft

A gépjárművet mozgáskorlátozottságra tekintettel tartják fenn: igen nem  
(a megfelelő aláhúzendó).

Amennyiben mozgáskorlátozott, az ezt igazoló dokumentum csatolása szükséges. (pl.:  
mozgás-korlátozott igazolvány)

b) **tehergépjármű, autóbusz, vízi- vagy egyéb jármű:** ..... típus .....  
rendszám

a szerzés ideje: .....

Becsült forgalmi érték:\*\* ..... Ft

*C. Vagyoni értékű jogok (ingó és ingatlan vagyontárgyakon fennálló)*

1. **Földhasználat:** címe: ..... város/község .....  
út/utca ..... hsz., alapterülete: ..... m<sup>2</sup> hrsz:.....

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: ..... Ft

2. **Haszonélvezeti jog,** mely az alábbi ingatlanra terjed ki: címe: .....  
város/község ..... út/utca..... hsz. alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, hrsz:.....  
haszonélvezeti hányad: .....,

a szerzés ideje: ..... év,

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: ..... Ft

**3. Használati jog /lízings, bérleti jogviszony**

a) Jármű esetében:

..... típus ..... rendszám, a gyártás éve: .....,

a lízing szerződés kezdete: ..... futamideje: .....

A gépjármű becsült forgalmi érték: ..... Ft

b) Ingatlan esetében: címe: ..... város/község ..... út/utca..... hsz.  
alapterülete: .....m<sup>2</sup>, a jogviszony kezdete: ..... év, hrsz:.....

a bérlő(k)  
neve(i):.....

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: ..... Ft

a lízing szerződés kezdete: ..... futamideje: .....

*D. Pénzeszközök*

**Pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összeg** (pl.: nyitott fizetési számlán szereplő összeg; betétszerződés és takarékbetét-szerződésalapján, vagy egyéb szerződés alapján a hitelintézetnél elhelyezett összeg; takarékbetétkönyv, egyéb betéti okirat ellenében elhelyezett összeg; továbbá az egyéb, a hitelintézet által visszafizetendő pénzösszeg)

- a) nem rendelkezem, vagy
- b) rendelkezem (valamennyi megjelölendő)

Pénzforgalmi szolgáltató neve: .....

Kezelt összeg.....

Pénzforgalmi szolgáltató neve: .....

Kezelt összeg.....

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a lakbér megállapítás érdekében indult eljárásban történő felhasználásához, kezeléséhez.

Kelt: ..... év ..... hó ..... nap

.....  
aláírás

**FONTOS!**

1. Kiskorú együtt költöző személy vagyonáról törvényes képviselője teszi meg a nyilatkozatot.
2. Ha a vagyontárgyból a kérelmező egynél többel rendelkezik, akkor pótlap kitöltése kötelező

\* Becsült forgalmi értéként az ingatlanok a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.

\*\* Becsült forgalmi értéként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.

6. számú melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

*Vb*  
45  
62

**A határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem elbírálásához szükséges dokumentumok:**

- a) kérelmező személyi okmányainak (személyi igazolvány- vagy egyéb személyi azonosításra alkalmas arcképes igazolvány-, lakcímkártya) másolata,
- b) a kérelem benyújtásának határidejét megelőző 30 nappal nem régebbi, eredeti hatósági bizonyítvány a kérelmező családi állapotának igazolásáról,
- c) a kérelmező és a vele együtt költözők közötti rokon kapcsolat igazolására szolgáló okirat másolatban (pl. születési, házassági anyakönyv kivonat, hivatalos élettársi kapcsolat igazolására szolgáló dokumentum),
- d) amennyiben a kérelmező saját maga, illetve a vele együtt költöző hozzátartozó lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik, a kérelem benyújtásának határidejét megelőző 30 nappal nem régebbi tulajdoni lap (elfogadható a Takarnet rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolat is),
- e) amennyiben a d.) pont szerinti tulajdonjoggal/hasznélvezeti joggal rendelkezik, annak használatában való akadályoztatásáról szóló igazolás (tulajdoni lap, nyilatkozat, építéshatósági végzés a lakás állapota miatti használhatatlanságról, rendőrségi feljelentés bántalmazásról, stb.),
- f) egyedülálló, elvált szülők, külön költöző szülők esetén, amennyiben a kiskorú gyermek nem mindkét szülővel (apa, anya) együtt költöző, abban az esetben a törvényességi felügyeletről szóló igazolás másolata, vagy együttes felügyeleti joggyakorlás esetén a másik szülő által aláírt két tanúval ellátott hozzájáruló nyilatkozatának eredeti példánya
- g) bérleti-, és közüzemi díj, valamint közmű díjak megfizetéséről szóló igazolás eredeti példánya,
- h) a kérelmező lakhelye szerint illetékes önkormányzattól a helyi adótarozás mentességéről szóló igazolás eredeti példánya
- i) amennyiben a bérleti jogviszony rendezését olyan befogadott személy kezdeményezi, akivel kérelme esetén bérlőtársi szerződést lehetett volna kötni, a volt bérlő bérleti jogviszony létesítésének lehetőségéről lemondó nyilatkozata