



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

2.

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

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. október 20.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

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

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEJYZŐ

**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

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

Városüzemeltetési Bizottság véleményezi

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi

Határozati javaslat:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Törvényességi felhívás

ÉRKEZETT

2022 OKT 12.

18<sup>00</sup>  
Cf

VH<sup>1</sup>

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) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés 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

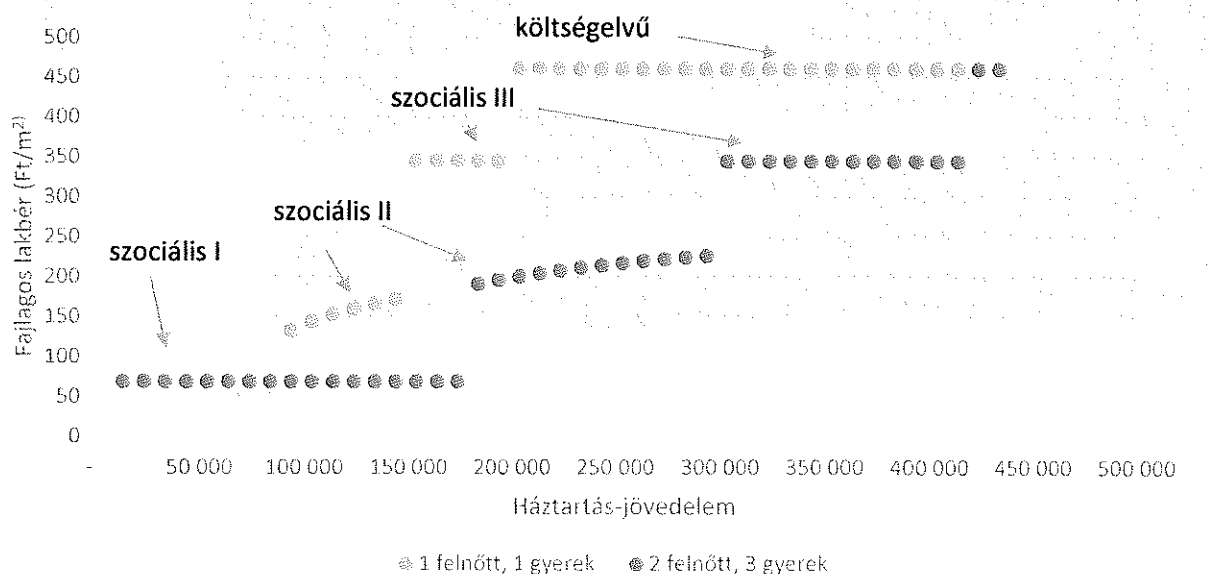
A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. Törvény 152. § (2) bekezdése alapján 2023. január 1-ig megtiltotta az önkormányzatok számára a fennálló bérleti szerződések olyan módosítását, amely esetlegesen a bérleti díj emelkedését eredményezné. Bár a Budapest Főváros VIII. 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 lakbérére a háztartásjövedelemnek megfelelően



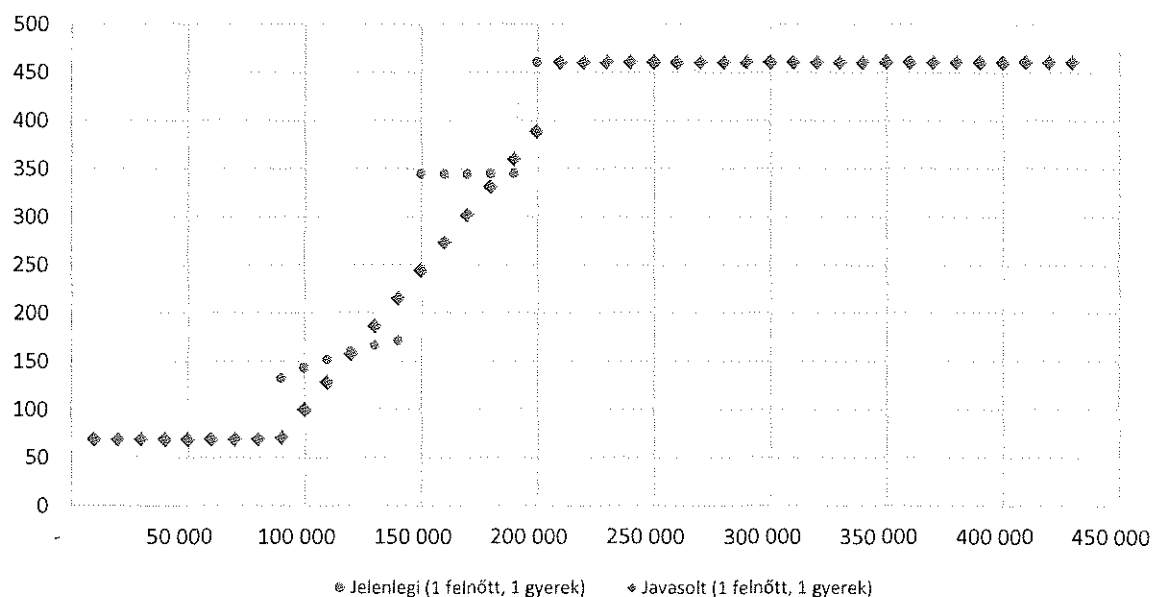
Az ábra két különböző összetételű háztartás esetében mutatja be a jelenlegi rendszer működését. Látható, hogy a az ábrán jelölt négyféle lakbérkonstrukció nem következetesen differenciál a háztartások között; így az egyes lakbértípusok határánál nagy az ugrás. Tehát ha egy háztartás ezer forinttal is 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 I 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

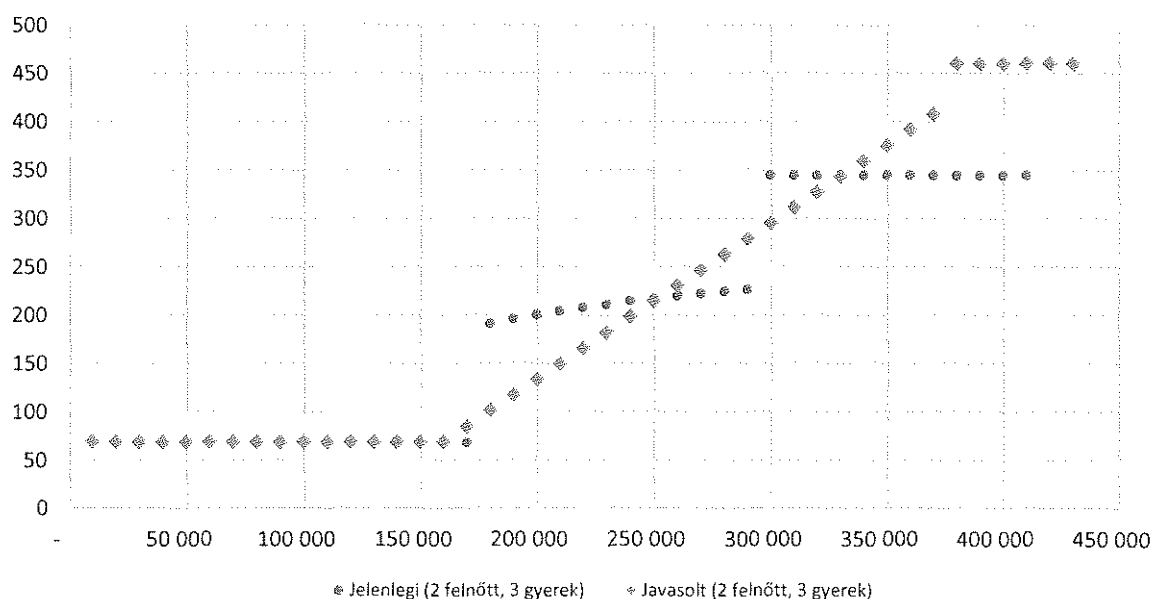
Az új rendeletben 2023. január 1. napjával történő hatályba lépéssel a töredezett és következetlen támogatási rendszer helyett egységes szociális lakbérkonstrukciót javasolunk bevezetni, amely a költségelví lakbérhez képest nyújt további támogatást. Emellett, a támogatások különböző összetételű háztartások 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 lényegében nem változik a jelenleg szociális lakbért fizető bérlők lakbére. Az új rendszerre való átállás tehát nem jelent plusz kiadást az Önkormányzat számára, igazságosabb elosztás mellett gyakorlatilag ugyanakkora lakbérbevétele várható az átállást követően.

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 lakberek egy 1 felnőttből és 1 gyermektől álló háztartás esetén, a háztartásjövedelem alapján*



*A jelenlegi és az új lakbérrendszer szerinti számolt fajlagos lakberek 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.

#### 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.

#### Közzszolgálati bérlők

*Vh*

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

#### Minőségi lakáscserék

Új szabályozást vezettünk 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 újíttja 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.

#### Méltányolható lakásnagyság

A Rendelettervezetben ésszerűbbé és méltányosabbá tettük a méltányolható lakásigényre vonatkozó szabályozást. A korábbi rendeltben az egy és két fős háztartások esetében egységesen másfél szoba volt a lakásigény felső határa. A jövőben az egyfős háztartások csak egy szobás, két és három fős

háztartások pedig legfeljebb két lakószobás lakásra lesznek a jogosultak. Ez alól különleges esetekben csak a Bizottság adhat felmentést.

#### A Rendelettervezet társadalmi egyeztetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 79. §- (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 kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” Jelen előterjesztésben szereplő határozati javaslat ennek az előírásnak való megfelelést szolgálja.

#### ***A Képviselő-testület 2022. szeptember 22-i ülésén döntésével az új rendelet szövegét tervezetként I. fordulóban elfogadta és egyetértett a kifüggesztésével.***

A Rendelettervezetet közvetlenül is megküldtük az alábbi szakmai, civil szervezeteknek:

- Nyugodt Szív A Lakhatásért Alapítvány
- Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
- Utcajogász Egyesület
- Utcáról Lakásba Egyesület
- Városkutatás Kft.

#### ***Az egyeztetésre kiküldött tervezethez nem érkezett észrevétel.***

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletet elfogadni szíveskedjen.

## **II. A betérjesztés 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**

Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése szerintha 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 alapja a Lakás tv. 3. § (1) bekezdése: „3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”

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

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

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 5. § (5) bekezdése alapján valamennyi képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztői szándék nélkül is az illetékes bizottság elé kell terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat. Egyebekben a bizottság elé terjesztett képviselő-testületi előterjesztésekről a bizottság összevontan vagy külön javaslatra, a kikért előterjesztés tekintetében egyedileg hoz határozatot.

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

Az Mötv. 50. § szerint „50. § a rendelet megalkotása minősített többséget igényel.”

Az SZMSZ 5. § (5) bekezdése alapján valamennyi képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztői szándék nélkül is az illetékes bizottság elé kell terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat. Egyebekben a bizottság elé terjesztett képviselő-testületi előterjesztésekről a bizottság összevontan vagy külön javaslatra, a kikért előterjesztés tekintetében egyedileg hoz határozatot.

Az SZMSZ 7. melléklet 3.1.4. pontja szerint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság dönt „Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörökben”.

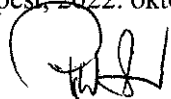
#### Mellékletek:

1. számú melléklet: Törvényességi felhívás
2. számú melléklet: Rendelettervezet, indokolás és hatásvizsgálati lap

#### **Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló ..../2022. (.....) önkormányzati rendeletét.

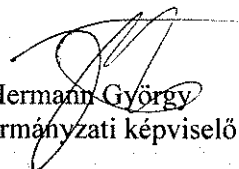
Budapest, 2022. október 12.



Pikó András  
polgármester

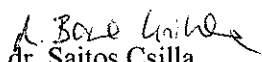


Szili-Darók Ildikó  
alpolgármester



Hermann György  
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

  
dr. Sajtos Csilla  
jegyző



**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 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 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 lakásra és szükséglakásra, illetve a lakbérre és a lakbértámogatásra terjed ki.

(2) Közérdekű célból a szükséglakás követelményeinek megfelelő nem lakás céljára szolgáló helyiségben 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 döntés során figyelemmel kell lenni az alábbi célok elérésére:

- a) segítse elő a bérleti jogviszony fenntartását, a lakhatási krízishelyzetbe jutott személy számára a hajléktalanná válás megakadályozását,
- b) járuljon hozzá a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez és a lakásínség által okozott zsúfoltság csökkentéséhez,
- c) akadályozza meg a hátralék 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 jogviszony felülvizsgálata és a bérlemény-ellenőrzés eredményének feldolgozása során kiemelt figyelmet kell fordítani a lakásállomány állapotának megőrzésére és fejlesztésére, valamint a lakáshasználat jogszerűségének és a lakás rendeltetésszerű használatának helyreállítására.

**3. Értelmező rendelkezések**

3. § 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 kormányrendelet szerinti átalakítás;
3. bérbeadó szervezet: az önkormányzat, mint tulajdonos képviseletében eljáró gazdasági társaság;
4. élettársak: akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal vagy közjegyző által kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolatuk fennállását, vagy bejegyzett élettársaknak minősülnek és ezt anyakönyvi okirattal igazolják;
5. életvitelszerű használat: az élet viteléséhez szükséges tevékenységek - így különösen 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 törvény szerinti háztartás;
8. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelem;
9. korszerűsítés: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti korszerűsítés;
10. lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező, illetve családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely
  - a) az Alaptörvény alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben áll, vagy
  - b) a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult ki,és amelynek megoldására a kérelmező bérleménykeresése 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: a 2. melléklet 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 bérlet-kiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására;
15. vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyon, 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 polgármester előterjesztése alapján 5 évenként a vagyongazdálkodási terv részeként irányelveket határoz meg a lakásgazdálkodás – ezen belül a pályáztatás, a közszolgálati bérbeadás, az elidegenítés – közép és hosszú távú céljairól és alapelveiről.
- (2) A képviselő-testület a polgármester 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 polgármester 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 polgármester az éves lakásgazdálkodási terv előterjesztésében kimutatást készít az előző évi lakásgazdálkodásról és a tárgyévre vonatkozóan a további hasznosításba bevonni tervezett lakásokról az alábbiak szerint:
- a) a tárgyévből várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma;
  - b) a tárgyévből vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
  - c) a tárgyévből az üres lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - d) a tárgyévből 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;

12  
9

- 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 céljára szolgáló helyiségek száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - g) tárgyévben a különböző speciális célokra hasznosítani kívánt lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
  - h) a tárgyév során kiüríteni vagy bontani tervezett önkormányzati bérlakások száma alapterület, szobaszám és komfortfokozat szerint;
  - i) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások száma alapterület, szobaszám és komfortfokozat szerint;
  - j) a tárgyév során csatolással hasznosítani tervezett önkormányzati lakások száma és komfortfokozata;
  - k) az előző évben megüresedett lakások, valamint az előző évben tervezett, de meg nem valósult hasznosítás a bérbeadás jogcíme, a darabszámok és a komfortfokozatok szerint;
  - l) a gazdaságosan fel nem újítható, üres és megüresedő lakások, melyek nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíthetők és más módon nem hasznosíthatók;
  - m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatai;
  - n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserekérelmek.
- (5) A képviselő-testület szociális, egészségügyi és lakásügyi hatásköreit 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**

#### **5. Hatásköri rendelkezések**

- 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.

#### **6. A bérbeadó szervezet**

- 7. §** (1) A tulajdonosi döntés 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) megkötö a bérleti szerződést;
  - e) átvezeti a bérleti szerződésben bekövetkezett módosulást;
  - f) megkötö a megállapodást;
  - g) gondoskodik az óvadék beszedéséről és visszafizetéséről;

10

- h) beszedi a lakbért és a külön szolgáltatás díját, továbbá nyilvántartja a bérlő tartozását, és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban;
  - i) elvégzi a bérlemény-ellenőrzést, arról nyilvántartást vezet;
  - j) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmet, valamint nyilvántartja a lakásban bérlőként, befogadottként és albérlőként lakó személyeket;
  - k) kiadja a nyilatkozatot;
  - 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 szervezetet érintő eljárásban, kiadja a szükséges igazolást, nyilatkozatot.
- (3) A képviselő-testület által kijelölt városrehabilitációs területen az önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott vagyongazdálkodó szervezet intézkedik az elbontásra kerülő épületben lévő lakás esetén a bérleti szerződés megszüntetéséről, és a helyiség birtokba való visszavételéről, valamint előkészíti az itt élő lakáshasználó elhelyezésével és a lakás kiürítésével kapcsolatos döntést.
- (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 megvizsgálására a csatolásra való alkalmatlanság megállapítása vagy a bizottság nemleges döntése után kerül sor.

## 7. 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 szolgáltató felé a lakásra fennálló díjhátralék, 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 ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;
- b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhet lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig
  - ba) tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy
  - bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig az önkormányzattal megállapodik;
- c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül;
- d) aki a bérbeadás iránti kérelme vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzattal fennálló bérleti jogviszonyát térítés ellenében szüntette meg, vagy magánforgalomban cserélte el kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra;
- e) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette;
- f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadóan az fa) – fe) alpont szerinti lényeges kötelezettségszegést követett el – ide nem értve az a) pont szerinti esetet –, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére
  - fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,
  - fb) élettvitelszerű 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 f) pont fa)-fe) alpontjába ütköző magatartást tanúsított;
- h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül.

## **II. Fejezet**

### **Bérleti jogviszony létesítése**

#### **8. A bérlővé válás jogcímei**

- 10. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlőjévé válni törvény erejénél fogva a korábbi bérlő halála esetén jogutódlással lehet.
- (2)** A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony
- a) a bérlőkijelölési jog alapján kijelölt személlyel,
  - b) a házfelügyelői szolgálati lakásra,
  - c) az előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,
  - d) a bérlő bérlőtársával,
  - e) a megüresedett társbérleti lakrészre a társbérlővel,
  - f) a bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása során,
  - g) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és
  - h) a 80. § (3) bekezdése 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.) szerinti lakáscsere,
  - c) az ismételt bérbevétel,
  - d) a minőségi csere,
  - e) a 23. § (1) bekezdése szerinti esetben, továbbá
  - f) a 72. § (1) bekezdése 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.

#### **9. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján**

- 11. § (1)** Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként 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;

1512  
12

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 forgalmi 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,

b) az elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni,

c) a szociális lakásügynökség keretében a (2) bekezdés c) pontja 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 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 azt is közölni kell, hogy a felhívástól számítva arra az időszakra vonatkozóan amíg a bérlőkijelölésre jogosult nem jelöl ki bérlőt, vagy abban az esetben, ha az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, a bérlőkijelölésre jogosult köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó költséget megtéríteni.

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

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

(2) A határozott idő lejártát követően, amennyiben a bérlővel szemben a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem áll fenn, a 16. alcímben foglalt rendelkezések az irányadók.

#### **11. Közzolgálati célú lakás bérbeadása**

**14. § (1)** A közzolgálati célú lakás kijelöléséről, a lakbér 42. § (1) bekezdése szerinti típusáról, valamint a közzolgálati célú lakás e cél szerinti hasznosításának megszüntetéséről a bizottság dönt azzal, hogy a bérlő személyére a munkáltató tesz javaslatot.

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

a) nem rendelkezik Budapest 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 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 feladat ellátását szerződés alapján 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

13

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 bérlo a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.

(4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bérlo – 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 bérlonek 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 bérlo egészségi állapota, fogyatékosága, várandóssága, valamint, ha a bérlo egyedül élő 65. életévét betöltött személy.

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

## **12. Bérbeadás házfelügyelői szolgálati célra**

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

(2) Az e § szerinti bérleti szerződést a bérlo munkaviszonyának fennállásáig kell megkötni.

(3) Ha a munkaviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérlo – 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.

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

**16. § (1)** Ha a bírósági végrehajtásról szóló törvény alapján árverezett lakás a Lakás tv-ben 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 bérbevitelére előbérleti jog illeti meg. A lakásban lakó kötelezett előbérleti joga megelőzi annak a kötelezettnek az előbérleti jogát, aki nem lakik a lakásban.

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

(3) Ha 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.

## **14. Bérbeadás bérloárs részére**

172  
14

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

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

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

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

(3) A bérletársi jogviszony megszüntetésére, a bérletársak számának csökkentésére vonatkozó bérleti szerződést a bérbeadó szervezet a bérletársak közös kérelmére köti meg. A kérelemben meg kell jelölni azt a személyt, aki bérlő vagy bérletárs marad.

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

**19. § (1)** A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradt társbérletnek kell bérbe adni, amennyiben a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a lakásban maradt társbérlet és a vele együtt lakó 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 maradt társbérlet lakásbérleti szerződését a bizottság döntése alapján cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

(3) A lakásban maradt társbérlet 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.

### **16. 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 hónaponál 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 § rendelkezéseit többször is lehet alkalmazni.

**21. § (1)** Amennyiben a bérlő a határozott idő meghosszabbítását az előírt határidőben és módon nem kezdeményezte, a bérleti jogviszony időtartamának lejáratát követően jogcím nélküli

8  
15

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 bérletársi szerződést lehetett volna kötni, a bérleti szerződés vele is megköthető, amennyiben a volt bérlet 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 bérletársi 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 bérletársi szerződést kell kötni. A bérleti szerződés megkötésére költségelvű bérleti díj megállapításával kerül sor.

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

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

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

- a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal,
- b) vállalja lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt,
- c) a volt bérletnek unokája, élettársa, testvére, illetve a bérlet 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) pontjában 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 megkötöni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérletársi 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 bérbeadó szervezet a bizottság döntése alapján a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe az alábbi esetekben:

- a) magasabb komfortfokozatú, nagyobb alapterületű vagy magasabb szobaszámú lakásra vonatkozó igény esetén kizárólag pályázati úton,
- b) a bérlet kérelmére
  - ba) kisebb forgalmi értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
  - bb) legalább kétszobás lakás helyett kettő vagy több, a jelenleg bérelt lakásnál kisebb alapterületű lakásra vonatkozó igény esetén,

9  
16



- bc) két önálló lakás egy másik lakásra cserélése esetén, vagy  
bd) egészségügyi okból.

(2) Amennyiben a beköltözendő cserelakás felújításra szorul, a bérbeadó szervezet a felújítás idejére díjfizetés megállapítása nélküli használati szerződést köt. A használati szerződés megszűnik és helyette a cserelakásra bérleti szerződés kötendő akkor, amikor az eredeti lakást a bérlő a bérleti szerződésnek megfelelően birtokba adta a bérbeadó szervezet részére és a korábbi bérleti szerződése megszüntetésre kerül.

**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 6 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) Az (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 vagy 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-, hátralékkiegyenlítő-, 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%-át meghaladja, de 150%-át nem, és a bérlő vállalja a lakás felújítását és felújítási költségek bérbeszámítás nélküli finanszírozását vagy az értékkülönbséget 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, és

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

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

(3) Ha a bérlő a határozott vagy 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 bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők beruházási megállapodásban vállalják. Ez esetben a külön-külön bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együttlakók száma alapján méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket, valamint az új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró okokat vizsgálni kell.

(5) Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni. A méltányolható lakásnagyság figyelembe vétele alól a Bizottság felmentést adhat.

(6) Elsősorban az (1) bekezdés b) és c) pontjában 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, így különösen, 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 – 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, közszolgálati jelleggel vagy házfelügyelői szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén.

(3) A helyi városrehabilitációs területen lévő lakásra a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati 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.

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

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

b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és 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, megfizetésükre és 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, visszafizetésének módját, idejét, az óvadék összegét csökkentő tényezőket,

i) annak rögzítését, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet 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 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 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 fel kell sorolni a lakás berendezéseit és felszerelési tárgyait.

**34. § (1)** Amennyiben a bérleti szerződés megszűnéskor az ingóságokat a bérlő, vagy a bérlő halála esetén az örökös vagy más személy nem szállítja el, azokat – az örökös költségére és kárveszélyére – 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 értékesíti 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) nyomóvezeték-repedés, nyomóvezeték-törés, csőtörés, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázás megszüntetése;
- b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;
- c) az épület villamos energia ellátású rendszerének nem a szolgáltatóra tartozó, több lakást érintő zavarainak – beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait –, áramszünetet okozó hiba elhárítása, az áramellátás biztosítása;
- d) az épület főbiztosító utáni vezeték melegekedése, füstölése, meghibásodása;
- e) az elektromos rendszer vagy annak egy részének 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) balesetveszély elhárítása, így különösen a meglazult kéménytégglák, a helyükről elcsúszott tetőcserepek, a 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 5, 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 szerződésszerű 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 bérletet a bérlemény-ellenőrzés megállapításairól, az ellenőrzés során tapasztalt szerződésszegésről, valamint határidő tűzése mellett felszólítja a szerződésnek nem megfelelő állapot megszüntetésére.

## **25. A bérlet kötelezettségei**

### **38. § (1) A bérlet 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 bérlet vagy a vele együtt lakó 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.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott hiba kijavítása a bérbeadót terheli, arról a bérlet haladéktalanul értesíti a bérbeadó szervezetet. A bérlet az értesítés eredménytelensége esetén jogosult a rendeltetésszerű használatot gátló hibát a bérbeadó szervezet egyidejű értesítése mellett a bérbeadó költségén kijavíttatni.

(3) A bérlet 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 bérlet tűrni köteles. A bérlet a beszerelés esetén köteles gondoskodni a mellékvízmérő hitelesítéséről és biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A bérlet ezen kötelezettségét a már megkötött bérleti szerződésben annak módosításával fel kell tüntetni, az új bérleti szerződést pedig ennek megfelelően kell megkötöni.

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

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

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

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

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

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

(5) A bérlet köteles azon lakások esetében, amelyek nem tartoznak a társasházakról szóló törvény hatálya alá, vagy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasháznak nincs szervezeti és működési szabályzata, a 4. melléklet szerinti 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 lakbéré

- a) piaci alapú lakbér (a továbbiakban: piaci lakbér),
  - b) költségelví 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 jellemzőinek 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 költségelví lakbért köteles fizetni.

43. § (1) A költségelví 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) és (3) bekezdés szerinti alkalmazásával megállapított költségelví 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 a 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 lakbérfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.

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

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

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

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

- a) aki a lakásának komfortfokozatától 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 szobánálnem nagyobb lakásban lakik,
- b) akinek nincs lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása, vagy az esetleges tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást köt,
- c) akinek - a nagykorú vele együtt lakót is figyelembe véve, az egy főre eső vagyonának összege nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát, és
- d) a háztartásban 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-vel növekszik. Ha a háztartásban gyermeket egyedülállónként nevelő szülő – ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt – él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-vel 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 gyermeket egyedül nevelő szülő esetén 0,1-gyel, vagy
- b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 0,05 -tel

növekszik.

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

**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, 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 az állami adóhatóság igazolását az előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,
  - d) az 5. melléklet szerinti vagyonynyilatkozatot.
- (3) A (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti rendszeres jövedelem hiányában a bérbeadó szervezet környezetanulmány lefolytatására és annak a megkereséstől számított 10 munkanapon belüli csatolására kéri fel a szociális szolgáltatót.
- (4) A (2) bekezdés szerinti igazolások teljes körű benyújtásáig a kérelem érdemben nem vizsgálható.
- 50. §** (1) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, az arra jogosultat megállapítás esetén a kérelem benyújtása hónapjának első napjától illeti meg.
- (2) A 21. § szerint megkötött szerződés alapján kivételes méltánylást érdemlő esetben, így különösen egészségi állapotra, fogyatékosságra, várandósságra, egyedül élő 65. életévét betöltött személyre tekintettel, amennyiben a bérlő megfelel a 47. § (1) bekezdése 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 és díjközlő kimutatás megküldésével értesíti a bérlőt.
- (2) A bérlő a módosult lakbért tartalmazó első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül betekinthesz a számítás alapját képező iratokba, majd a betekintést követő 8 napon belül kifogással élhet.

## **30. A külön szolgáltatások díja**

- 54. §** A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg vagy azt a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja és a bérlő ennek alapján fizet térítést a bérbeadónak.
- (2) A külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő díj megfizetésének késedelmét vagy elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe.
- (3) A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben 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 külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatások 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 költségei 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 figyelembevételével 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, amennyiben az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá történő 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 helyi városrehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a helyi városrehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet javaslatát figyelembe véve a bizottság az átalakítás költségeinek viselése tekintetében eltérhet az 58. és 59. § rendelkezéseitől.

### **35. A beruházási és bérbeszámítási megállapodás**

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

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

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

- a) a munkálatok által érintett terület pontos alapterületét, leírását, megnevezését,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,
- d) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- e) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
- f) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, és az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi kötelezettségét,
- g) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,
- h) 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,
- i) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és
- j) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az elszámolás módját.

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

(4) Piaci vagy költségelvi 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 d) pontja szerint meghatározott bérbeadóra eső költségeket teljes egészében a lakbérbe be nem számítják vagy a bérleti szerződés, illetve a (2) bekezdésben jelzett határidő le nem jár.

(2) A bérbeszámítás időtartama az elvégzett munkák 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 és 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 költségelvű lakbér négyszeres összegének megfizetését a nem lakás céljára használt területre eső arányában,
- d) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs nyilatkozik, hogy a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi és a megnövekedett lakbérfizetési kötelezettséget vállalja,
- e) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, lakónként legalább 6 m<sup>2</sup>-es lakószobarész jut, és
- f) a tevékenységhez szükséges minden hatósági engedéllyel – a használat időtartama alatt folyamatosan – rendelkezik.

**(3)** A lakás egy része nem lakásként történő használatának minősül az is, amennyiben a bérlő vagy a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként jegyezteti be a cégbírószáma vagy egyéni vállalkozói eljárásban a bérlő címet.

**(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 külön szolgáltatási díj tartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételt 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)** bekezdése szerinti esetben a bérlő, egyébként a bérbeadó viseli.

**(4)** A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni az esetleges lakbér- és 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 – elsősorban másik beköltözhető lakás egyidejű felajánlásával –

- a) lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladat megvalósítása, vagy
- b) a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladat ellátása, valamint a helyi városrehabilitációs területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése

érdekében.

**(2)** Az **(1)** bekezdés szerinti megszüntetéskor - a **(3)** bekezdés szerinti esetben - pénzbeli térítés is felajánlható, amennyiben másik lakás nem áll rendelkezésre és a bérlő, valamint a bérlővel együtt lakó 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 hatósági kötelezés, balesetveszély elhárítása vagy 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 legalább 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 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 a felmondás alapjául szolgáló magatartásra tekintettel jogerősen elmarasztalták. Az együtt lakó 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, családgondozás és környezettanulmány készítése céljából.

(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 lakásbérleti szerződés felmondására halasztó hatálya van a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglalt 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 lakbér 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 kötelezettségének.

**71. §** (1) A 40. § (3) bekezdés szerinti bérlői kötelezettségek megszegése esetén a bérlőt a jogellenes állapot legfeljebb 30 napon belüli megszüntetésére 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 vesztette 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. § 10. pont b) alpontja 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. § 10. pont a) alpontja 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 Budapest VIII. kerület közigazgatási területén élő személynek,

- a) aki a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 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 szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján tartós bentlakásos intézményben történő elhelyezésre jogosult, 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 Budapest VIII. kerület közigazgatási területén él, továbbá a kérelmező és a vele együtt lakó 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 legfeljebb 3 hónappal meghosszabbítható.

(4) A munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, valamint a szociális szolgáltató által elkészített helyszíni környezetanulmány alapján a kérelem benyújtásától számított 8 napon belül köteles elkészíteni a kérelem elbírálására vonatkozó javaslatát.

**74. § (1)** A 72. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kérelem alapján történő elhelyezésről a polgármester, a bántalmazottakat segítő budapesti 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) bekezdése 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 megfelelően alkalmazni.

(2) Az albérlletbe 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 külön szolgáltatások 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 külön szolgáltatási 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 Ft-ot 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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal és a szociális szolgáltató részére 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) bekezdése szerinti - elhelyezés biztosításáról.

**78. §** (1) A bérlő és a jogcím nélküli lakáshasználó jogosult a külön önkormányzati rendeletben meghatározott hátralékkezelési és hátralékkiegyenlítő, valamint 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 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 a 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 a 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 a bérbeadó szervezetet és szükség esetén kezdeményezi a részletfizetési megállapodás módosítását.

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

**80. § (1)** A bérbeadó szervezet a 78. § (1) bekezdése és a 79. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval a feltétel bekövetkeztéig, valamint 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) bekezdése és a 79. § (1) bekezdése 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 lejártá után a 20. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A bérlő, valamint a jogcím nélküli lakáshasználó kérelme alapján a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodás feltételeire és időtartamára – jövedelmi helyzetének, egészségi állapotának, méltányolható körülményének figyelembe vételével – a szociális szolgáltató a bérbeadó felé javaslatot tehet, valamint a megállapodás időtartama alatt legfeljebb 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 kamattal 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 van folyamatban 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. §-ban foglaltakat megfelelően 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

rendeltetésszerűen 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 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 bérletet 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 bérletet terheli, annak megtérítését a bérbeadótól nem kérheti. A lakás felújításáról, lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(6) Az (1) bekezdésben szabályozott esetben bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

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

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

**85. § (1)** Az Alaptörvény alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggő okból beállt olyan helyzetben, amely akut módon veszélyezteti a kérelmező és családja lakhatási igényeinek kielégítését, a bérlet vagy bérlet hiányában a lakáshasználó kérelme alapján 1 naptári évben legfeljebb 6 hónapra a lakbér, használati díj és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tekintetében a fizetési kötelezettség teljesítésére haladékra jogosult.

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

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

### **VIII. Fejezet**

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

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

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

- a bérletnek az érintett lakás után fennálló lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása van,
- a bérbeadó a bérleti szerződést felmondta, vagy
- 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, élettársát, gyermekét, befogadott gyermekétől származó unokáját, szülőjét, nagyszülőjét. A befogadásról a bérbeadót a bérleti jogviszony keletkezésekor, ha arra később kerül sor, a befogadástól számított 10 munkanapon belül a bérbeadó szervezetén keresztül értesíteni kell.

(2) A bérbeadó a bérlő, a bérlőtárs és a társbérlő kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja gyermekének házastársát, élettársát, eltartóját, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, gyermekének másik szülőjét vagy egyenesági rokonának házastársát és annak szülőjét.

(3) A hozzájárulás akkor adható meg, ha

a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használatjára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 m<sup>2</sup> 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 lakbérkülönbséget 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,

b) a bérlő írásban nyilatkozik arról, hogy nincs jogszabály által tartásra kötelezett hozzátartozója, vagy igazolja, hogy tartásra kötelezett hozzátartozója a tartásra nem képes,

c) írásban nyilatkozik arról, hogy mással nem kötött tartási szerződést, és

d) az eltartó a tartási szerződésben nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a tartásra képes, és kötelezettségeit a szerződés részletesen tartalmazza.

(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból minden elhelyezési igény nélkül kiköltözik. A hozzájárulás feltétele az eltartó – közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatának a bérbeadó szervezethez való benyújtása, amelyben vállalja, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakást elhagyja.

(4) Nem adható hozzájárulás a tartási szerződéshez, amennyiben az eltartó az eltartott gyermeke, unokája, testvére vagy jogi személy.

(5) A bérbeadó szervezet megtagadja a hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota vagy 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 bérletársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, amennyiben mindegyik bérletársra fennáll az (1) bekezdésben meghatározott feltételek legalább egyike.

(4) A kérelemhez csatolni kell

- a) valamennyi bérelő, bérletárs és társbérelő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájárulását,
- b) az albérelő 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 bérelő nem jogosult lakbér támogatásra.

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

**92. § (1)** Az albérelő 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 albérelő 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 a bérbeadó nem járul hozzá a cseréhez, ha a bérelő 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. Egylakásos ingatlanon fennálló tulajdoni hányad esetén a cseréhez nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni.

### **IX. Fejezet**

#### **Eljárási szabályok**

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

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

#### **48. Bérelő kiválasztására irányuló pályázat**

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

(2) Pályázat csak üres lakás bérbeadására írható ki.

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

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó adataira és nyilatkozataira vonatkozó formanyomtatványt,
- b) a bérbeadó és a bérbeadó szervezet adatait, a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a hiánypótlás módját és határidejét, az eredményhirdetés helyét, idejét, módját,
- c) a lakás rendeltetését, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát, elhelyezkedését, műszaki állapotát és akadálymentessége fokát,
- d) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- e) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét és a kivitelezési határidőt,
- f) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
- g) az óvadék összegét,
- h) a bérleti szerződés időtartamát és feltételeit,
- i) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, ha a valótlan adat közléséről a bérbeadó a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a későbbi lakáspályázatokból is kizárható,
- j) a hozzájárulás kérését ahhoz, hogy
  - ja) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani,
  - jb) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér,
- k) az értékelés szabályait, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e, és
- l) 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 pályázatok bérbeadó szervezet azok formai és jogosultsági ellenőrzése érdekében megvizsgálja.

(8) Formailag érvénytelen a pályázat, ha nem

- a) az egyedi pályázati felhívás szerinti formanyomtatványon,
- b) az igazolások, mellékletek hiánytalan csatolásával, vagy
- 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 adatot és nyilatkozatot igazoló irat a bérbeadó szervezet külön felhívására, a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerül benyújtásra, vagy
- c) a benyújtott irat a pályázati adatlapon szereplő adattal, nyilatkozattal ellentétes, továbbá a benyújtott dokumentum 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 pályázatok 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 jegyzőkönyvvvel 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, indokolással és az indokolást alátámasztó dokumentumok csatolásával előterjeszteni.

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

(3) A hozzájárulás megadására irányuló kérelemről a bizottság 60 munkanapon belül dönt.

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

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

a) önkényesen elfoglalt lakás kiűritésére kerül sor,

b) a bérleti szerződés felmondása a 9. § f) pont fa)-fd) alpontjában foglaltak alapján történik,

c) piaci alapon történt a bérbeadás, vagy

d) a 72. § szerinti szerződés megszűnik.

(2) A lakáskiűritést elrendelő jogerős határozat végrehajtását, amennyiben a minimálisan elfogadható elhelyezés a szociális szolgáltatóval történő együttműködési megállapodás alapján biztosított, az (1) bekezdés a)-c) pontja 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 nő és a lakásban kiskorú gyermeket nevelő – ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanuló, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket is – esetében családok átmeneti otthonában,

b) az egyedülálló pszichiátriai beteg, szenvedélybeteg, fogyatékos, valamint mozgás- illetve látássérült személy esetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti bentlakásos- vagy támogatott lakhatás intézményeiben,

c) az (1) bekezdés a) pont kivételével az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősok otthonában,

d) az aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében hajléktalan személyek páros elhelyezést biztosító átmeneti szállásán,

e) aktívkorú egyedülálló személy 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, úgy saját elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(6) Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás során a Lakás tv. jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a bírósági végrehajtásról szóló törvény 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 lakáskiűrtési 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) és (5) bekezdés 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. Ugyanazon tárgyban új kérelem csak abban az esetben terjeszthető a döntési jogkörrel rendelkező szerv elé, amennyiben a döntés kézhezvételétől számított 6 hónap eltelt, a kérelmezőnek e rendeletben meghatározott elhelyezési feltételei tekintetében változás következik be, vagy e 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.

(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.

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

(5) A határidő önhibáján kívüli elmulasztása esetén a kérelmező 30 napon belül igazolási kérelemmel élhet. Az igazolási kérelmet a bérbeadó szervezethez kell benyújtani, melyről a beérkezéstől számított 15 napon belül a polgármester dönt.

(6) Az (1) – (4) bekezdés szerinti kérelemről a bizottság a kérelem beérkezésétől számított 60 munkanapon belül 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. 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 törvény 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 törvényben meghatározott tájékoztatás mindenki számára jól látható helyen történő közzétételéről.

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

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

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

## **ZÁRÓ RÉSZ**

### **53. Hatályba léptető rendelkezések**

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

(2) A rendelet 103. és 104. §-a, valamint 6. melléklete 2023. január 1-jén lép hatályba.

### **54. Átmeneti rendelkezések**

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

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

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

(4) 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.

### **55. Módosító rendelkezések**

**103. §** A 47. és 48. § helyébe a következő rendelkezések lépnek:

**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,
- b) akinek nincs lejárt lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása, vagy az esetleges tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást köt,
- c) akinek - a nagykorú vele együtt lakót 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 Ft-ot.

(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) bekezdése 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 47000 Ft-ot, akkor a (2) bekezdés szerinti arányszám 15%.”

**104. §** Az 1. melléklet a 6. melléklet szerint módosul.

#### **56. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**105. §** Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet.

Budapest, 2022. október 20.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

1. A lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

|    | A) Komfortfokozat                           | B) Költségelvű 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:

$I = a * j + b$ , 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

A méltányolható lakásnagyság mértéke:

| Figyelembe vett személyek száma (fő) | Lakásnagyság felső határa           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1                                    | 1 lakószoba                         |
| 2-3                                  | 2 lakószoba                         |
| 4                                    | 2 lakószoba és 1 félszoba           |
| 5<                                   | személyenként 1 félszobával nagyobb |

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:

Diószei 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:

44  
37

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 %

## HÁZIREND

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

A lakóház rendje

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

### I. A zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

3. A lakóházban és a hozzá tartozó közösségi és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmat szükségtelenül zavaró magatartástól.
4. A híradástechnikai és egyéb berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.
5. A lakóházban zajt okozó háztartási, ipari munka és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési szerelési munka végzése
  - a. munkanapon 08 – 19 óra,
  - b. szombaton 08 – 14 óraközött folytatható.
6. Vasárnap és ünnepnapon 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. munkanapon 08 – 19 óra,
  - b. szombaton 08 – 14 óraközött 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, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák tisztántartása a főváros köztisztaságáról szóló önkormányzati rendelet szabályai az irányadók [48/1994. (VIII. 1.) Főv. Kgy. rend.].
  9. A használóknak a háztartási szemetet a lakóépületben a kezelő által – a vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatnia. A szeméttárolóba kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet, így különösen elhasznált berendezés, bútor, nagyobb tárgy, építési törmelék elszállításáról a használó köteles gondoskodni saját költségén.
  10. Az épületből bármilyen tárgyat, cigarettavéget 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 körütekintően porolni, tisztítani, porképződéssel, szennyeződéssel járó tevékenységet folytatni lakáson, nem lakás céljára szolgáló helyiségen kívül
    - a. munkanapon 08 – 19 óra,
    - b. szombaton 08 – 14 óraközött lehet.
- E tevékenységek során az okozott szennyeződést a használónak azonnal el kell távolítani. A kezelő porolásra, tisztításra, szellőztetésre megfelelő helyet jelölhet ki, ez esetben a tevékenységek csak a kijelölt területen folytathatók.
13. Bérlő a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodás alapján végezhet bárminemű műszaki, átalakítási munkákat. A munkálatokról jól látható helyen tájékoztató kiírást kell kihelyeznie a lakás bejárati ajtaján és a lakóház közös használatú területén, amelyen fel kell tüntetni a bérlő, illetve a kivitelező nevét, telefonos elérhetőségét, bérlő albetét számát, valamint a munkálatok kezdetét és végét. A tájékoztató kiírást legkésőbb 8 nappal a felújítás előtt ki kell helyezni. Amennyiben a tájékoztató olvashatatlaná válik vagy eltűnik, a bérlőnek kell gondoskodnia a tájékoztató kiírás pótlásáról.
  14. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
  15. Nagymértékű rovarfertőzést észlelő személy azt köteles haladéktalanul jelezni a közegészségügyi és járványügyi hatóság felé. A hatóság kötelezése alapján a bentlakó köteles a rovarmentesítési munkákat a lakásban eltűrni.
  16. A lakóház, a benne lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
  17. Fát csak a kezelő vághat vagy vágathat ki.
  18. A lakóház homlokzatán, tetőszerkezetén parabola, TV és rádióantenna, illetve 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 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 elektromos berendezést üzemeltetni tilos, ennek ellenőrzésére a kezelő és a tulajdonos jogosult.
21. A közös használatra szolgáló helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken – kivéve a közlekedési utakat – bútort, tárgyat, építkezésből származó anyagot 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 ne csökkentse.  
Gépjárművekkel az épület kapujában, udvarán indokolatlanul zajt okozni, motorját túráztatni, ajtóit csapkodni, vagy zavaró magatartást végezni, így különösen reflektorozni nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, 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, hulladékot tartani tilos!

### III. Az állattartás szabályai

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

### IV. Személy- és vagyonvédelmi szabályok

29. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek tartózkodni minden olyan jogellenes magatartástól, amely mások személyét vagy vagyonát sértene, illetve veszélyeztetné.
30. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek együttműködni a házfelügyelővel a személyi és vagyonbiztonság megóvása érdekében.
31. A tulajdonos a lakóház közös használatra szolgáló területeinek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről dönthet.
32. A lakóház területét ideiglenesen vagy életvitelszerűen használó személyek kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a kamerarendszer működését részben vagy egészben gátolja, vagy ellehetetleníti, így különösen rongálás, kameralencsék beszennyezése, elsötétítése.
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 lefejtetni csak a tulajdonos vagy a kezelő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.
36. Tűz esetén a tűzoltóság és a kezelő azonnali értesítése kötelező. A tűzoltóságot és a kezelőt akkor is értesíteni kell, ha a tüzet önerővel eloltották.
37. A lakóházon belül a közös helyiségekben tilos dohányozni.

## **VI. A bérló bejelentési kötelezettsége**

38. A bérló vagy jogutódja köteles a kezelő részére bejelenteni:
  - a. a bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérló 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.
39. A lakóház használóit együttműködési kötelezettség terheli a kezelővel, a tulajdonossal, illetve az eljáró hatóságokkal szemben.

## **VII. Vegyes rendelkezések**

40. 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, szolgálat).

2. **Üdülőtulajdon és üdülotelek-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 aláhúzendő).

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 ..... hszt., 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 ..... hszt. alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, hrsz: .....  
haszonélvezeti hányad: .....,

a szerzés ideje: ..... év,

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

**3. Használati jog /lízing, 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 ..... hszt.  
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 ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.

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

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

A rendelet 1. mellékletében az 1. A lakbér komfortfokozat szerinti mértéke tábla helyébe a következő tábla lép:

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

|    | A) Komfort fokozat                          | B) Költségelvű lakbér     | C) Piaci alapú lakbér       |
|----|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1. | Nem távfűtéses összkomfortos lakás          | 493 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 2.200 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 2. | Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás | 461 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 2.200 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 3. | Félkomfortos lakás                          | 300 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1.800 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 4. | Komfortnélküli lakás                        | 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1.600 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 5. | Szükség lakás                               | 185 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1.000 Ft/m <sup>2</sup> /hó |

”

## INDOKOLÁS

### az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló ..../2022. önkormányzati rendelethez

#### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

A lakásrendelet szövegében a megalkotása óta eltelt időszak miatt sok tartalmi változtatás volt indokolt, mely fő módosítás 2021. évben megtörtént. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. július 22-i ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendeletet. Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Rendelet szabályozásával kapcsolatosan törvényességi felhívással élt. A Kormányhivatal által a Rendelet címében kifogásolt formai hiba szükségessé tette a Rendelet újraalkotását. Ezen 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 kerültek átvezetésre, amelyek a jelenlegi szövegezés pontosítását, egyértelműsítését célozzák.

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

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

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

Az új lakásrendelet ennek megfelelően az alábbi célokat kívánja megvalósítani:

- az önkormányzati bérlakásokkal történő gazdálkodás átláthatóbbá tétele,
- annak biztosítása, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban a rászorulóknak számára nyújtsanak lakhatást,
- a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése,

- az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételeinek szabályozottabbá és áttekinthetőbbé tétele.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Általános rész

#### 1 – 5. §

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

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

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

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

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

### Különös rész

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

#### I. Fejezet

Az **I. fejezet (6-9. §-ok)** a jogviszony alanyaival kapcsolatos fő rendelkezéseket rögzíti. A bérlőre és a bérbeadó szervezetre vonatkozó szabályok nem a rendeletben szétszórva, hanem egy helyen összefoglalva jelennek meg.

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

A 7. § a bérbeadó szervezet feladatait sorolja fel. A korábbi rendelethez eltérően a tulajdonosi döntéseket végrehajtó bérbeadó szervezet feladatai külön összegyűjtve szerepelnek. Az új rendeletben a bérbeadó szervezet feladatai között rögzítettük a megüresedő lakások csatolási lehetőségeinek vizsgálatát, annak érdekében, hogy elősegítsük több nagyobb alapterületű lakás létrehozását.

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

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

#### II. Fejezet

A **II. fejezet (10-32. §-ok)** a bérleti jogviszony létesítésének jogcímait gyűjti össze.

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

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

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

A 14. § a közszolgálati célú lakások bérbeadásának feltételeit sorolja fel, melyeket az önkormányzat a jövőben csak kivételes esetben alkalmazza. Továbbra is érvényben marad, hogy ha a közszolgálati célú lakás bérlokijének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlok felmondása vagy a bérlok által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlok köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül elhagyni, de meghosszabbodik a rendelkezésére álló idő. A Rendelet alkalmazásának tapasztalatai alapján megkönnyítettük, hogy a közszolgálati bérlok nyugdíjazásuk esetén, illetve különös méltánylást igénylő élethelyzetben kérelmezhesek egy új, nem közszolgálati bérleti szerződés megkötését.

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

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

A 17-18. § meghatározzák, hogy ki és milyen feltételekkel lehet bérlokárs. A 18. § a bérlokársi jogviszony további aleteéről, a lakatlanná vált társbérleti lakrésszel történő rendelkezési jogot szabályozza.

A 19-23. §-ok a bérleti jogviszony meghosszabbításának garanciális szabályait rögzítik. A 31. § szerint főszabályként – indokolt kivételeket meghagyva – 10 éves időtartamra jön létre a bérleti jogviszony. Az új lakásrendelet tervezet értelmében a határozott idejű bérleti szerződéseket alapesetben 10 évre köti az önkormányzat. Továbbra is érvényes az a szabály, hogy ha nem következik be olyan esemény, ami ezt kizárja, akkor a bérleti szerződés a lejáratkor további 10 évre meghosszabbodik. Ez a szabályozás nagyban elősegítheti a rugalmas lakásgazdálkodást, a bérlok változó igényeihez való könnyebb alkalmazkodást. Lehetővé teszi továbbá a rászorultság folyamatos nyomon követését, valamint bérlok szerződésszegések esetén a bérbeadó hatékonyabb fellépését. A lejárat szerződések megújítására vonatkozó bérlok igény esetén – figyelemmel a kialakult gyakorlatra – a tervezet a bérlokól fokozottabb együttműködést vár el. A bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek orvosolható megszegése, vagy a határidők elmulasztása esetén a szerződés meghosszabbítása vagy megújítása csak többletfeltételek mellett engedélyezhető. A bérbeadó szervezet a szerződés lejárat előtt 90 nappal köteles a bérlokot értesíteni.

A 24-29. § a bérleti jogviszony megszűnésekor egyidejűleg másik bérlet létrejöttének eseteit és annak részletszabályait sorolja fel tételesen. Új szabályozást vezettünk be olyan minőségi lakáscserék esetén, ahol az új lakás bérbevétele felújítási kötelezettséggel jár a bérlok számára. A korábbi rendelet alapján a minőségi cseréről szóló megállapodás megszületésével egyidőben a bérlok eredeti bérleti szerződése megszűnt, és az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés lépett érvénybe. A felújítási kötelezettség miatt azonban a bérlok 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 bérlok 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 bérlok az eredeti lakását megfelelő állapotban adja le, illetve az új lakását megfelelő állapotra újítja fel.

Cserelakás bérbeadása esetén megfelelő garanciák előírása szükséges ahhoz, hogy se a bérbeadót, se a bérlokot ne érje kár, továbbá az újonnan bérbe adott lakást a bérlok hosszútávon fenn tudja tartani. Ehhez kapcsolódóan továbbá, a 30. § a lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás különös eseteit szabályozza. A Rendelet részletesebben szabályozza azokat az eseteket, ahol az új lakás felújítási munkáira vonatkozóan beruházási megállapodás kötendő a kiköltöztetésre kerülő bérlokól. 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 bérlokra. Az új szabály több szabadságot ad a bérbeadó szervezet, illetve a bérlok számára a cserelakásról szóló megállapodás megkötésére és lehetőséget teremt a bérlok számára, hogy a jövőbeli bérleményét a saját igényei szerint alakítsa ki.



A **II. fejezet** végén, a 31-32. §-ban van meghatározva a bérleti jogviszony időtartama és tartalma szempontjából legfontosabb két rendelkezés. A 31. §-ban szerepel az a garanciális főszabály, mely szerint az önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe. Az önkormányzat a határozatlan idejű bérleti szerződéseket nem támogatja. A 32. § tételesen felsorolja a bérleti szerződés kötelező minimális tartalmát.

### III. Fejezet

A rendelettervezet **III. fejezete** részletesen szabályozza a felek kötelezettségeit a bérleti jogviszonyban. A 33-34. § meghatározza a lakás átadásának és visszavételének tartalmi elemeit.

A 35-36. § a bérbeadó kötelezettségeit sorolja fel tételesen, melyek azok a karbantartási feladatok, melyekről való gondoskodás bérbeadó feladat- és felelősségi körébe tartoznak. A 37. § a bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlásának módját és idejét rögzíti.

A **III. fejezet** második része (**38-55. §-ok**) a **bérlő kötelezettségeit** tartalmazza, külön szakaszokban összegyűjtve a bérléménnyel kapcsolatos fizetési kötelezettségeket, költségeket. A korábbi önkormányzati rendeletben megállapított lakbért mérték felülvizsgálatára, illetve módosítására jelen új rendeletben kerül sor, 2023. január 1. napjával történő hatályba lépéssel.

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

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

A 42-46. §-okban rögzítésre került, hogy a lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői (komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a kerületben, és fekvése) figyelembevételével kell meghatározni. A 46. § a lakbérrel kiállított számlával szembeni követelményeket tartalmazza.

A 47-51. § (valamint az 1. melléklete) a szociális lakbérre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A szociális lakbér jelenlegi rendszerének egyszerűsítése és méltányosabbá tétele indokolt. A 2023.01.01. napjától hatályba lépő új rendszer egységesen, a családok jövedelmi helyzete alapján osztja el a támogatást; egyszerűbb és jobban illeszkedik a különböző összetételű háztartások tényleges teherbíróképességéhez.

Az 52-53. §-ok a lakbér módosulásának eseteit és feltételeit szabályozza.

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

### IV. Fejezet

A rendelettervezet **IV. fejezete** (57-63. §-ok) a bérleti jogviszony módosításának különböző eseteit szabályozza, a lakás (vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá való) átalakítása, bővítése, és az ezekhez a munkálatokhoz kapcsolódóan megköthető bérbeszámítási és beruházási megállapodások kötelező tartalmi elemeit (61. §). A 63. §-ban került rögzítésre az a kivétel, amely esetben a lakás nem lakás céljára történő bérbeadása megengedhető.

### V. Fejezet

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

### VI. Fejezet

A rendelettervezet **VI. fejezete** a rendkívüli élethelyzetben történő bérbeadásra, illetve lakáshasználati szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat tartalmazza. 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 ezért, hogy a 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. A rendelkezések lehetőséget biztosítanak a bérlők élethelyzetében bekövetkezett változások kezelésére, például, ha a bérlő megromlott egészségi állapota miatt ápolásra szorul, és ellátását szociális otthonban, vagy vidéki rokonainál tudja megoldani. Rendszeres bérlői igény továbbá, hogy – jellemzően egyedül maradt idősebb, alacsony jövedelmű személyek – kisebb, alacsonyabb fenntartási igényű lakásba költöznének, továbbá a használhatatlanná vált bérleményekből is szükséges a bérlők kihelyezése, melyre vonatkozó rendelkezéseket a Rendeletben rögzíteni szükséges.

## **VII. Fejezet**

A rendelettervezet **VII. fejezete** (76-85. §-ok) a hajléktalanná válás elkerülésére törekvés érdekében egységesen tartalmazza a bérlővédelmi intézkedéseket. A fejezet sorra veszi a bérleti díj tartozás esetén követendő eljárásrendet (77. §), a hátralékrendezési megállapodás, és a hátralékos bérlő esetleges másik lakáshoz jutásának eseteit. Az új rendelet a korábbinál pontosabban szabályozza a lakbérhátralékkal kapcsolatos jelzőrendszer működését, valamint a bérbeadó szervezet és a szociális ellátó rendszer együttműködésének részleteit és az ügyintézési határidőket. A 85. § a COVID-19 miatt kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel adható fizetési haladék eljárási szabályait tartalmazza.

## **VIII. Fejezet**

A **VIII. fejezet** (86-94. §-ok) a bérbeadói hozzájárulás általános (86. §) szabályait és három különös esetét tartalmazza a Lakás tv. 21. § felhatalmazása alapján, a Lakás tv-ben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges. Bérbeadói hozzájárulás kötelező a lakásba való befogadáshoz (87-89. §), a tartási szerződéshez (90. §), az albérletbe adáshoz (91-92. §), a lakáscseréhez (93-94. §).

## **IX. Fejezet**

A rendelettervezet **IX. fejezete** (95-99. §) az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó általános és különös eljárási szabályait rögzíti. Az általános ügyintézési határidő 30 naptári nap, mely meghosszabbítható, valamint átlátható döntési mechanizmusokat határoz meg. Új lakásbérlet létesítésének alapvető formája a pályázati eljárás, melynek eljárásrendje a 96. §-ban került szabályozásra. A pályázati eljárás részleteit eddig a versenyeztetési szabályokról szóló képviselő-testületi határozat szabályozta. Az átláthatóság javítása érdekében a lakáspályázatokkal kapcsolatos eljárásnak azok az elemei, amelyek közvetlenül érintik a pályázókat, bekerültek az új rendeletbe. A szabályozás hangsúlyos új eleme, hogy a pályázati pontrendszer kialakítása során elsősorban a pályázók lakáshelyzetét, lakásinségük mértékét kell figyelembe venni. A Rendeletben szigorodott a lakáspályázatban vagy bérbeadás iránti kérelemben valótlan adatok közlésére vonatkozó szabály. A továbbiakban olyan személlyel, aki a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt egy évig nem lehet bérleti szerződést kötni.

A 99. §-ban összefoglalásra kerültek a lakások bérbeadása során hozott eljárási cselekményekkel szembeni jogorvoslati lehetőségek.

## **X. Fejezet**

A 100. § egyes rendelkezéseket tartalmaz az adatvédelemre és adatkezelésre előírt törvényi rendelkezéseknek való megfelelés érdekében.

## **Záró rész**

A rendelettervezet **Záró részében** kerültek elhelyezésre a Jat. 7. § (1) bekezdése szerinti hatályba léptető (101. §) és az átmeneti rendelkezések (102. §).

A 103-104. §-ban módosító rendelkezésként azok a szakaszok szerepelnek, melyek a 2022.12.31. napján lejáró változtatási tilalom miatt csak 2023.01.01. napjától lépnek hatályba.

A 105. § a korábbi önkormányzati rendeletet hatályon kívül helyező rendelkezés.

## **Mellékletek**

A rendelettervezetnek hat **melléklete** van, melyek a lakbér komfortfokozat szerinti mértékét és a csökkentő tényezőket, a méltányolható lakásnagyság mértékét, valamint az övezeteket határozzák meg. A 4. mellékletben az önkormányzat tulajdonában álló, a társasházi törvény hatálya alá nem tartozó épületekben elhelyezkedő lakásokra vonatkozó magatartásszabályokat összefoglaló „Házirend” található.

Az 5. melléklet a kötelezően kitöltendő Vagyonnyilatkozat formanyomtatványa.

A 6. melléklet az 1. melléklet 1. pontja helyébe 2023.01.01. napjától lépő szabályokat tartalmazza.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló ...../2022. (.....) önkormányzati  
rendeletéhez

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

### 1. Társadalmi hatások

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

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

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

### 3. Környezeti és egészségügyi következmények

A korábbi rendelethez képest nincsenek ilyen következmények.

### 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

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

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

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

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

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

Vh  
60  
53