

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelete**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról*

¹Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – 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.

* Egységes szerkezetben a módosító 1/2023. (II. 23.) ör-rel, a a módosító 11/2023. (IV. 27.) ör-rel, a a módosító 37/2023. (X.19.) ör-rel, a a módosító 40/2023. (XI.23.) ör-rel, a a módosító 12/2024. (V.16.) ör-rel, a a módosító 27/2024. (XII. 12.) ör-rel, a a módosító 3/2025. (II. 27.) ör-rel.

¹ A rendelet bevezető részének szövegét módosította a 40/2023. (XI.23.) ör. 13.§-a, hatályos 2023. november 24-től.

(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. ²bérbeadó szervezet: az önkormányzat – mint tulajdonos – döntésének végrehajtását ellátó költségvetési szerv, valamint a bérbeadói feladatokat közszolgáltatási szerződés alapján ellátó 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 viteléhez 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 együttköltözők 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;

² Módosította a 12/2024. (V.16.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2024. május 17-től. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 14. §-ának a) pontja, hatályos 2025. január 1-től.

14. ³

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)⁴ Budapest Főváros VIII. kerület 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 jogcímelek 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 tárgyévben várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma;
- b) a tárgyévben vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
- c) a tárgyévben az üres lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- d) a tárgyévben felújítani tervezett lakások száma, komfortfokozata, műszaki állapota, ezen belül az akadálymentesen felújítandó lakások száma, a komfortfokozat-növelő átalakítások és korszerűsítések száma, a jelenlegi és a célzott komfortfokozat megnevezésével;
- e) a tárgyévben a pályázatra kiírni tervezett lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;
- f) a tárgyévben közérdekű célokra elkülönített lakások és nem lakás 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;

³ Hatályon kívül helyezte a 11/2023. (IV. 27.) ör. 23. §-ának a) pontja, hatálytalan 2023. április 28-tól.

⁴ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának a) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

- 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)⁵ A Társadalmi Ügyek Bizottság (a továbbiakban: bizottság) kezdeményezheti a (2) bekezdés szerinti terv módosítását, kiegészítését.

5. §⁶ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a bizottság dönt az éves lakásgazdálkodási terv szerint

- a) a közszolgálati célra hasznosítható lakás – munkáltató megjelölése melletti –,
- b) a szolgálati célra bérbe adható házfelügyelői lakás,
- c) a krízislakás,
- d) az ideiglenes elhelyezésre szolgáló lakás és
- e) a piaci alapon bérbe adható lakás kijelöléséről.

KÜLÖNÖS RÉSZ

I. Fejezet

A jogviszony alanyai

5. Hatásköri rendelkezések

6. §⁷ (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakás bérbeadásával kapcsolatos, az önkormányzatot a tulajdonosként és bérbeadóként megillető jogok gyakorlására vonatkozó hatásköreit a képviselő-testület – az e rendeletben meghatározottak szerint – a bizottságra vagy a polgármesterre ruhazza át.
(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, akkor az (1) bekezdés szerinti jogok gyakorlásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a bizottság dönt.

6. A bérbeadó szervezet

7. § (1)⁸ A tulajdonosi döntés végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat a bérbeadó szervezet látja el.

(2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében:

- a) ⁹lebonyolíthatja 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;

⁵ Módosította az 1/2023. (II. 23.) ör. 33. §-a, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának b) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

⁶ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 3. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

⁷ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 4. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

⁸ Módosította a 12/2024. (V. 16.) ör. 3. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

⁹ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § a) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

- 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) ¹⁰ megállapítja az önkényes lakásfoglalás alapos gyanúját, 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)¹¹
- (4)¹² 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.

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 beköltözhető 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) ¹³ aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 3 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;

¹⁰ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának a) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

¹¹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 4. §-a, hatályos 2023. április 28-tól. Majd hatályon kívül helyezte a 27/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 14. §-ának b) pontja, hatálytalan 2025. január 1-től.

¹² Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 14. §-ának c) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

¹³ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 21. §-ának b) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

- e) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette;
- f) ¹⁴ aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 3 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) életvitelszerű ott nem tartózkodás,
 - fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,
 - fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,
 - fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása
 miatt került sor;
- g) aki a jogcím nélküli lakáshasználat ideje alatt az f) pont fa)-fe) alpontjába ütköző magatartást tanúsított;
- h) ¹⁵ aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan jogtalan előnyszerzés céljából 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) ¹⁶ lakásigénylési névjegyzék alapján,
- h) ¹⁷ a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és
- i) ¹⁸ a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben.

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

- a) a közszolgálati lakás,

¹⁴ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 21. §-ának b) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

¹⁵ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 5. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

¹⁶ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 6. § (1) bekezdése, hatályos 2023. április 28-tól.

¹⁷ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 6. § (1) bekezdése, hatályos 2023. április 28-tól.

¹⁸ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ör. 6. § (1) bekezdése, hatályos 2023. április 28-tól.

- 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)¹⁹ A bérbeadó a rendelkezésére álló üres lakásra az (1) - (4) bekezdésben foglalt kivétellel a bérlőt pályázati úton vagy a 99. § (6) bekezdésben foglaltak alapján választja ki.

9. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

- 11. § (1)**²⁰ 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, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.
- (2)²¹ A bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a bizottság dönt. A megállapodásban részletesen szabályozni kell:
- a) a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit;
 - b) azt, hogy a bérlőkijelölési jog biztosítása a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik;
 - c) hogy a megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.
- (3) A bérlőkijelölési jog ellenértékeként kérhető összeg egyszeri alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a, több alkalomra a lakás beköltözhető fogalmi értékének 100%-a.
- (4)²² A bizottság a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult
- a) vállalja, hogy a bizottság által meghatározott szociális cél teljesítése érdekében jelöli ki a bérlőt,
 - b) az elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni, vagy
 - c) Rendvédelmi, illetve katasztrófavédelmi feladatot 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.

¹⁹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 6. § (2) bekezdése, hatályos 2023. április 28-tól. Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § b) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

²⁰ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 7. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

²¹ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának c) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

²² Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 5. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

(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 élők 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. Közszolgálati célú lakás bérbeadása

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

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

a) nem rendelkezik Budapest területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogvissonnyal, 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 jogvissonnyal rendelkezik.

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

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

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

(6)²³ Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor, kivételes méltánylást érdemlő körülmény, illetve a munkáltató személyében bekövetkező változás esetében, a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetéstől 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)²⁴ A (6) bekezdés alkalmazásában kivételes méltánylást érdemlő körülménynek minősül a bérlő vagy a jogszerűen befogadott személy egészségi állapota, fogyatékosága, várandóssága, valamint, ha a bérlő egyedül élő 65. életévét betöltött személy.

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

12. Bérbeadás házfelügyelői szolgálati célra

15. § (1) A 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházban a házfelügyelői szolgálati lakás bérlője az a személy lehet, aki nem rendelkezik 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 bérlő munkaviszonyának fennállásáig kell megkötöni.

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

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

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 bérbevételére előbérleti jog illeti meg. A lakásban lakó kötelezett előbérleti joga megelőzi annak a kötelezettnek az előbérleti jogát, aki nem lakik a lakásban.

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

(3) Ha 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 bérlőtárs részére

²³ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 8. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

²⁴ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának d) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

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

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

(3)²⁵ Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.

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

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

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

15. A megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

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

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

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

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 hónapnál nem régebbi bérlemény-

²⁵ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ör. 9. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

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)²⁶ Amennyiben a bérlő a határozott idő meghosszabbítását az előírt határidőben és módon nem kezdeményezte, a bérleti jogviszony időtartamának lejáratát követően jogcím nélküli lakáshasználóként a jogviszony rendezését a jogviszony megszűnését követően 60 napig kezdeményezheti. A határidő betartása esetén a bérbeadó szervezet ugyanarra a lakásra új, határozott idejű bérleti szerződést köt a jogcím nélküli lakáshasználóval, amennyiben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok. A határidő elmulasztása esetén a lakás kiürítése iránti eljárás kezdeményezhető.

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

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

(4)²⁷ Amennyiben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok, a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet az (2) és (3) bekezdés szerinti kérelmezővel bérleti szerződést köt. Több kérelmező esetén bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérleti szerződés megkötésére költségelvű bérleti díj megállapításával kerül sor.

22. § (1)²⁸

(2) A 21. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyrendezés a piaci alapon bérbe adott lakásra nem alkalmazható.

17. Bérleti jogviszony rendezése a bérlő halála után

23. § (1)³⁰ Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben

- a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal,
- b) vállalja a lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt,
- c) a volt bérlőnek

²⁶ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 6. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

²⁷ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 13. §-ának e) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

²⁸ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 10. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 27/2024. (XII. 12.) ö. 14. §-ának d) pontja, hatálytalan 2024. december 13-tól.

³⁰ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 11. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

- ca) költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy
 - cb) piaci lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,
 - d) költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetén 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 megkötni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony létesítésével kell bérbe adni.
- (5) A bérbeadó szervezet a (2) bekezdés szerinti eljárásban a megfelelő lakás kiválasztása során 5 lakás megtekintését köteles biztosítani.
- (6) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti kérelmező a (2) bekezdés szerint felajánlott lakást nem fogadja el, úgy az általa lakott lakást köteles a bérbeadó szervezet felszólításától számított 30 napon belül kiürítve birtokba adni.

18. Minőségi csere

24. § (1)³¹ A bérbeadó szervezet a bérbeadó döntése alapján a költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetében a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe az alábbi esetekben:

- a) ³²magasabb komfortfokozatú, nagyobb alapterületű vagy magasabb szobaszámú lakásra vonatkozó igény esetén kizárólag a minőségi csere pályázat nyertesének,
- b) a bérlő 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,
 - bc) két önálló lakás egy másik lakásra cserélése esetén, vagy
 - bd) egészségügyi okból.

(1a)³³ Az (1) bekezdés a) pontja és az (1) bekezdés b) pont bd) alpontja szerinti bérbeadásról a bizottság, az (1) bekezdés b) pont ba)-bc) alpontja szerinti bérbeadásról a polgármester dönt.

(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.

³¹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának c) pontja, hatályos 2023. április 28-tól. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának f) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

³² Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § c) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

³³ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 7. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

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)³⁴ Amennyiben a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap, a cserelakás lakhatóvá tételéről a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás, valamint a rendelkezésre álló lakások szerint

a) a bérbeadó gondoskodik, és a bérbeadó szervezet részére birtokba adott és a lakhatóvá tett cserelakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át a bérlő részére a bérbeadó szervezet bérleti díjba történő beszámítással megtéríti, vagy

b) beruházási megállapodással a bérlő gondoskodik, mely esetben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át a bérbeadó szervezet a beruházási megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül téríti 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 ismételen bérleti szerződést kötött.

(3)³⁵

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 különbség 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)³⁶ 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 értékkülönbség 50%-át a

³⁴ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. r. 1. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 37/2023. (X. 19.) ö. r. 12. § a) pontja, hatálytalan 2023. október 20-tól.

³⁶ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. r. 12. § b) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

minőségi csere során visszaadott lakások birtokbavételének napjától számított 15 munkanapon belül fizeti meg.

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 értékkülönböt 50%-ának megtérítését.

19. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében

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

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) amennyiben a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor a bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzübeli 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)³⁷ Az (1) bekezdés szerinti esetekben a cserelakás kijelöléséről – a c) pont esetében a (3)-(5) bekezdés figyelembevételével – a polgármester dönt.

(3) Ha a bérlő a határozott vagy határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú vagy legalább 15 m²-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 egyttlakók száma

³⁷ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 8. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

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.

19/A. Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok³⁸

30/A. § (1) Ezen alcím rendelkezéseit kizárólag az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásra kell alkalmazni.

(2) Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakás 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) Ezen alcím tekintetében nem kell alkalmazni a 9. § b) pontot.

30/B. § (1) Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakás helyett a bérlő részére a bérbeadó a Lakás tv. szerinti cserelakást ajánl fel, illetve a bérlő a (2)-(5) bekezdés szerint kezdeményezheti

- a) legalább 5 m²-rel kisebb alapterületű cserelakás,
- b) legalább 15 m²-rel nagyobb alapterületű cserelakás,
- c) két különálló lakás, vagy
- d) más bérlővel együttesen egy közös lakás bérbeadását.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés a) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, a bérbeadó a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² áron megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés b) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, úgy legfeljebb a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(4) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti lakások bérbeadását kizárólag olyan bérlő kezdeményezheti a vele legalább 2 éve jogszerűen együtt lakó, a 27. § (1) bekezdése szerinti hozzátartozókkal közös kérelemben, aki legalább kétszobás lakás bérlője. Az (1) bekezdés c) pontja szerint bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együtt lakó személyek száma alapján a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás legalább 15 m²-rel kisebb alapterületű, mint a külön-külön bérbe

³⁸ Beiktatta a 12/2024. (V. 16.) ör. 4. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

adandó lakások együttes alapterülete, a bérlők egyetemlegesen kötelesek az eredeti lakás és a cserelakások együttes alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(5) Amennyiben több lakás bérlője közösen kéri az (1) bekezdés d) pontja szerinti cserelakás bérbeadását, úgy legfeljebb a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakások

a) együttesen legalább 5 m²-rel nagyobb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérbeadó az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² áron megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül,

b) együttesen legalább 15 m²-rel kisebb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérlők kötelesek az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(6) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról a polgármester dönt.

(7) A (2) bekezdés, valamint az (5) bekezdés a) pontja esetében a pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a fennálló lakbér-, használati, illetve kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék összegével.

(8) A (3)-(5) bekezdés szerinti esetben a bérbeadó részére megtérítendő összeget a birtokbaadást megelőzően egyösszegben kell megfizetni, vagy legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodással is teljesítheti az a bérlő, aki

a) a kérelem benyújtását megelőző hónapban eleget tett az adott havi lakbér- vagy használati díj-, kapcsolódó külön szolgáltatási díj-, valamennyi szolgáltató felé a közműszámla-fizetési kötelezettségének, és

b) vállalja, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg háromhavi részletet megfizet.

30/C. § (1) A bérbeadó szervezet egyéves bérleti szerződést köt azzal az önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a jogcím nélküli lakáshasználat alatt életvitelszerűen az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásban tartózkodott és az önkormányzati lakást engedély nélkül nem adta bérbe.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor a 9. § szerinti kizáró okok fennállását nem kell vizsgálni.

(3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt bérbevétel kezdeményezi, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.

30/D. §³⁹ (1) Az önkormányzat által nyújtott, jelen alcímben szabályozott lakásokra vonatkozó pénzbeli térítés mértéke

a) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 100%-a,

b) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 60%-a.

(2) Nem jogosult pénzbeli térítésre a 30/C. § szerinti bérlő.

(3) A pénzbeli térítésről a polgármester dönt.

(4)⁴⁰ A bérlő és a bérbeadó a pénzbeli térítés e rendeletben meghatározott módjától eltérő kifizetési ütemezésben és kiürítési határidőben is megállapodhat, amennyiben

a) a bérlő adásvételi szerződés vagy egyéb okirat bemutatásával igazolja, hogy a megállapodásban vállalt időpontban elhelyezését másik lakásban biztosítani tudja, és

b) a bérlő végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratban is kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást kiürítve legkésőbb a megállapodásban meghatározott időpontban a bérbeadónak átadja.

(5)⁴¹ A volt bérlőnek a lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül kell kiürítve visszaadnia.

20. A bérbeadás időtartama

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

³⁹ Kiegészítette a 27/2024. (XII. 12.) ör. 9. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴⁰ Beiktatta a 27/2024. (XII. 12.) ör. 9. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴¹ Beiktatta a 27/2024. (XII. 12.) ör. 9. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

(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)⁴² A bérleti szerződést a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.

(2)⁴³

(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 mellékvízmérő 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

⁴² Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának d) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 3/2025. (II. 27.) ör. 10. § (1) bekezdésének a) pontja, hatálytalan 2025. február 28-tól.

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 megszűnésekor 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 melegegése, 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)⁴⁴ csere kezdeményezése esetén – a 30/B. §-ban foglalt esetek kivételével – 5, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel a bérlő részére.

24. Bérlemény-ellenőrzés

- 37. § (1)** A bérbeadó 1 naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződés szerű használatát, kiemelten a bérlő karbantartásra, felújításra vonatkozó kötelezettségét és a lakásban életvitelszerűen élők ott tartózkodásának jogszerűségét.
- (2) A bérbeadó szervezet az ellenőrzés időpontja előtt legalább 8 nappal az ellenőrzés tényéről, napjáról és várható időpontjáról írásban tájékoztatja a bérlőt.
- (3) A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni a Lakás tv.-ben meghatározott esetekben, továbbá a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.
- (4) A bérbeadó szervezet előzetes értesítés nélkül soron kívüli bérlemény-ellenőrzést tarthat, amennyiben olyan körülmény merül fel, mely szerint a bérlemény használata nem a Lakás tv. vagy a szerződés szerint történik.
- (5) A bérbeadó szervezet értesíti a bérlőt a bérlemény-ellenőrzés megállapításairól, az ellenőrzés során tapasztalt szerződésszegésről, valamint határidő tűzése mellett felszólítja a szerződésnek nem megfelelő állapot megszüntetésére.

25. A bérlő kötelezettségei

- 38. § (1)** A bérlő gondoskodik
- a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetés szerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről,
 - b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben és a lakásban a bérlő 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 rendeltetés szerű állapotban való visszaadásáról,
 - d) saját költségére a lakás burkolatainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolását is beleértve, és
 - e) a lakás berendezéseiben bekövetkező hiba kijavításáról.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott hiba kijavítása a bérbeadót terheli, arról a bérlő haladéktalanul értesíti a bérbeadó szervezetet. A bérlő az értesítés eredménytelensége esetén jogosult a rendeltetés szerű használatot gátló hibát a bérbeadó szervezet egyidejű értesítése mellett a bérbeadó költségén kijavíttatni.
- (3) A bérlő a lakásba köteles saját költségén mellékvízmérőt szereltetni a szerződés megkötésétől, illetve módosításától számított 180 napon belül, továbbá köteles a szükséges cserét elvégeztetni. A bérbeadó kezdeményezésére és költségére megvalósuló mellékvízmérő beszerelést a bérlő tűrni köteles. A bérlő a beszereltetés esetén köteles gondoskodni a mellékvízmérő hitelesítéséről és biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A bérlő ezen kötelezettségét a már megkötött bérleti szerződésben annak módosításával fel kell tüntetni, az új bérleti szerződést pedig ennek megfelelően kell megkötni.
- (4)⁴⁵ A szociális lakbért fizető vagy a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesülő bérlő esetén a mellékvízmérőt a bérbeadó

⁴⁴ Módosította a 12/2024. (V. 16.) ör. 5. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

szerezheti be. A bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő is beszerezhető, amelynek költségét a bérbeadó nevére és címére, adószámának feltüntetése mellett kiállított számla alapján a bérbeadó a lakbérbe történő beszámítással téríti meg bérlő részére.

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

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

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

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

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

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

(5) A bérlő köteles azon lakások esetében, amelyek nem tartoznak a társasházakról szóló 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)⁴⁶ a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének kéthavi 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 bérbeadásakor,
- c)⁴⁷ a 30/B. §-ban foglalt esetekben.

(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

⁴⁵ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának g) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

⁴⁶ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának e) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁴⁷ Beiktatta a 12/2024. (V. 16.) ör. 6. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

42. § (1) Az önkormányzati lakás lakbérére

- 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 egygel 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)⁴⁸ A lakbér összegét a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli.

(2)⁴⁹ A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.

28. A szociális lakbér

47. §⁵⁰

(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,

⁴⁸ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának f) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁴⁹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 12. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

⁵⁰ Módosította a 31/2022. (X. 20.) ör. 103. §-a, hatályos 2023. január 1-től.

- 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 gyermeket egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 20%-kal növekszik.

48. §⁵¹

(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%.

49. §⁵² (1) A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.

(2) A szociális lakbér iránti kérelmet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) írásban kell benyújtani. A kérelmezőnek a háztartás jövedelmi helyzetének vizsgálatához a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre vonatkozóan mellékelni kell a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti igazolást.

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, fogyatékosagra, 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. §⁵³ A polgármesteri hivatal 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

⁵¹ Módosította a 31/2022. (X. 20.) ör. 103. §-a, hatályos 2023. január 1-től.

⁵² Módosította a 40/2023. (XI. 23.) ör. 14. §-a, hatályos 2023. november 24-től.

⁵³ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § e) pontja, hatályos 2023. november 15-től.

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.

52/A. §⁵⁴ A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévot megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.

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 betekinthez 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,

f)⁵⁵ a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a közös képviselet ellátásával kapcsolatos költség.

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

⁵⁴ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ör. 13. §-a, hatályos 2023. április 28-tól. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának h) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

⁵⁵ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ör. 14. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

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 költséglvű 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)⁵⁶ A (2) bekezdésben foglalt esetben 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. §⁵⁷ (1)⁵⁸ A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a nem piaci lakbérű lakás bérlője kérelmére, a polgármester döntése alapján 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 műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét.

(3) A használati megállapodást használati díjfizetés megállapítása nélkül, az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb 1 évre kell megkötöni.

⁵⁶ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 11. § f) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

⁵⁷ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 2. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

⁵⁸ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 22. §-ának g) pontja, hatályos 2023. április 28-tól. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 13. §-ának i) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

(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 használati megállapodást a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére további 1 évvel meghosszabbíthatja.

58/A. §⁵⁹ Nem jogosult lakásbővítésre az, akinek szociális lakbér került megállapításra.

34. Helyiség lakássá történő alakítása

59. § (1)⁶⁰ Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a nem piaci lakbérű lakás bérlője kérelmére a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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)⁶¹ A bérbeadó beruházási megállapodást köthet

a) a pályázat feltételei szerint a nyertes pályázóval,

b) a bérlőkijelölési jogot alapító döntés szerint a bérlőkijelölési jog jogosultjával, illetve az általa megjelölt személlyel,

c) a bérlővel

ca) a Lakás tv. 15. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott átalakítási, korszerűsítési munkálatokra a 62. § szerinti bérbeszámítással, vagy

cb) a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, a c) pont ca) alpontjába nem tartozó műszaki munkálatokra,

d) az 58. § szerinti bővítés esetében,

e) pályázaton kívüli minőségi csere esetében,

f) a lakás 84. § szerint történő lakhatásra alkalmassá tétele esetében.

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

⁵⁹ Beiktatta a 37/2023. (X. 19.) ör. 2. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

⁶⁰ Módosította az 1/2023. (II. 23.) ör. 34.§-a, hatályos 2023. március 1-től. Majd ismételten módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának h) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁶¹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának i) pontja, hatályos 2023. április 28-tól. Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 3. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

- 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)⁶² Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a bérbeszámítás vagy bérletidíj-csökkentés feltételeit és lehetséges mértékét.

(4)⁶³ Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.

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,

⁶² Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának j) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁶³ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 15. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

e) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, lakónként legalább 6 m²-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 cégbírósági vagy egyéni vállalkozói eljárásban a bérlemény címét.

(4) Nem kell a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott emelt lakbért fizetni, hogyha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, és egyúttal a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye nem a központi ügyintézés helye.

V. Fejezet

A bérleti jogviszony megszüntetése

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

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

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

(3) A pénzbeli térítési díj alapja a lakás állapotának megfelelő, ingatlanforgalmi szakértő által értékbecsléssel meghatározott forgalmi értéke. Az értékbecslést a bérbeadó szervezet készítteti el, költségét a 67. § (3) 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)⁶⁴ Ha a bérlő kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértéke – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-a,

(4)⁶⁵ Az (1)-(3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés mértékéről a bizottság dönt.

(5)⁶⁶

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)⁶⁷ A bérleti szerződés a Lakás tv. 25. § (3) bekezdése szerinti felmondásra akkor van lehetőség, ha hatósági, 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 foglaltak teljesüléséig vagy megszüntetéséig.

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

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

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

⁶⁴ Módosította a 12/2024. (V. 16.) ör. 7. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

⁶⁵ Módosította a 12/2024. (V. 16.) ör. 7. §-a, hatályos 2024. május 17-től.

⁶⁶ Beiktatta a 12/2024. (V. 16.) ör. 7. §-a, hatályos 2024. május 17-től. Majd hatályon kívül helyezte a 27/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 14. §-ának (2) bekezdése, hatálytalan 2025. január 1-től.

⁶⁷ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § g) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

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)⁶⁸ Az (1) bekezdésben felsorolt eseteken túlmenően a bizottság döntése alapján legfeljebb 1 éves határozott idejű használati szerződés köthető a 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.

72./A. §⁶⁹ Lakhatási krízishelyzetben lévő személy azonnali elhelyezésének biztosítása céljából a bérbeadó szervezet saját hatáskörben a 6. mellékletben szereplő ingatlanra a lakhatási krízishelyzetben lévő személlyel legfeljebb két hónap időtartamra szívdességi szálláshasználati szerződést köthet, mely egy ízben további két hónappal meghosszabbítható.

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,

⁶⁸ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 22. §-ának k) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁶⁹ Beiktatta a 27/2024. (XII. 12.) ör. 10. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

- a) aki a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján családok átmeneti otthonában - ideértve az anyaotthont 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 környezettanulmány 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 albérletbe adáshoz, a lakáscseréhez, a tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulás nem adható.
- (3) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő nem piaci lakbért, valamint az általa igénybe vett 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

75/A. §⁷⁰ Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a nem piaci lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.

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.

⁷⁰ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ör. 16. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

(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)⁷¹ A bérbeadó szervezet a 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását megküldi a polgármesteri hivatal és a szociális szolgáltató részére a bérlővel való kapcsolatfelvétel, családgondozás és környezettanulmány készítése céljából.

(5) 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)⁷² a feltételek teljesülése esetén biztosítja a bérbeadói felmondással érintett lakás vagy a 84. § szerinti cserelakás 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)⁷³ A bérlő és a jogcím nélküli lakáshasználó jogosult a külön önkormányzati rendeletben meghatározott hátralékkezelési támogatás, 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)⁷⁴ Az a bérlő, és az az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó, aki a kérelem benyújtását megelőző hónapban eleget tett az adott havi lakbér- vagy használati díj-, és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj-, valamint valamennyi szolgáltató felé fizetendő közműszámla-fizetési kötelezettségének, 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.

⁷¹ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § h) pontja, hatályos 2023. november 15-től.

⁷² Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § i) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

⁷³ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § j) pontja, hatályos 2023. november 15-től.

⁷⁴ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 4. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

(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)⁷⁵ A még fennálló tartozás teljes összege kamattal növelten egy összegben esedékessé válik, amennyiben a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó

a) a részletfizetési megállapodás, illetve a vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését 90 napot meghaladóan elmulasztja,

b) és a szociális szolgáltató által megkötött hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás felmondásra kerül, vagy

c) szabálytalan közműhasználatot, jogtalan áram- vagy gázvételezést valósít meg.

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

81/A. §⁷⁶ (1) Ugyanaz a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó legfeljebb négy részletfizetési megállapodást köthet.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt szabály alkalmazása során az (1) bekezdés hatályba lépését megelőzően megkötött részletfizetési megállapodást nem kell figyelembe venni.

40. A bérleti jogviszony rendezésének további esetei

⁷⁵ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 5. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

⁷⁶ Beiktatta a 37/2023. (X. 19.) ör. 6. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

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. §⁷⁷ (1) Amennyiben a lakbér meg nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználó 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 és megfelelő lakás rendelkezésre állása esetén úgy is teljesítheti, hogy kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap és a bérbeadó a két lakás forgalmi értékkülönbözetének 50%-át megtéríti.

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

(3) Amennyiben a megtérítés meghaladja a jogcím nélküli lakáshasználó előző lakással kapcsolatos tartozásának összegét, a bérbeadó a tartozással csökkentett összegű térítési díjat a fizetendő lakbérbe beszámítja.

(4) A cserelakás lakhatóvá tételéről megállapodásuk, valamint a rendelkezésre álló lakások szerint

a) a bérbeadó gondoskodik, mely esetben a bérbeadó szervezet részére birtokba adott és a lakhatóvá tett cserelakás forgalmi értékkülönbözetének 50%-át, vagy

b) ⁷⁸beruházási megállapodással a jogcím nélküli lakáshasználó gondoskodik, mely esetben bérbeadó a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás birtokba adásának időpontja szerinti forgalmi értékkülönbözetének 50%-át veszi figyelembe.

⁷⁷ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 7. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

⁷⁸ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának j) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

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

(6)⁷⁹ Az (1) bekezdés szerinti esetben a két lakás forgalmi értékkülönbségének megállapítását a bérbeadó szervezet készítteti el, de az elkészítés költségét a bérbeadó viseli.

84/A. §⁸⁰ (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének, illetve önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználójának 500.000 forintot meghaladó, közmű szolgáltató felé fennálló tartozását a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató közös javaslatára a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet e §-ban foglaltak szerint átvállalhatja.

(2) A bérbeadó szervezet az (1) bekezdés szerinti személlyel a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja

a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátralékkezelési tanácsadáson való részvételt,

b) a megállapodás aláírásával egyidejűleg az első havi részlet megfizetését,

c) a havi lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítését, és

d) a gáz-, illetve áramszolgáltató felé fennálló tartozás átvállalása esetén kártyás mérőóra felszerelését és a felszerelés költségének viselését.

(3) A részletfizetési megállapodás megkötésével egyidőben a bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználóval használati szerződést köt, a használati szerződésre a 80. és 81. §-t kell alkalmazni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti tartozást a bérbeadó szervezet a megállapodás aláírását követő 15 napon belül a közmű szolgáltató felé egyösszegben rendezi.

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 bérlő vagy bérlő 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 bérlő 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 bérlő és a lakáshasználó a részleteket – egyenlően elosztva - az esedékes havidíjakkal együtt köteles megfizetni.

⁷⁹ Beiktatta a 27/2024. (XII. 12.) ör. 11. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

⁸⁰ Beiktatta a 40/2023. (XI. 19.) ör. 7. §-a, hatályos 2023. október 20-tól. Majd módosította a 40/2023. (X. 23.) ör. 15. §-a, hatályos 2023. november 24-től.

VIII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

42. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

86. § (1) Nem adható hozzájárulás, amennyiben

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

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

43. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

87. § (1) Bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, 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)⁸¹ A bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet a nem piaci lakbérű lakás bérlője, bérlőtársa és a társbérlője kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házastársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, 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 használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 m² jut,

b)⁸² a kérelemhez csatolták a befogadandó személy 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 lakbérkülönbség 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.

⁸¹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 17. §-a, hatályos 2023. április 28-tól. Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ör. 13. §-ának k) pontja, hatályos 2024. december 13-tól.

⁸² Módosította a 3/2025. (II. 27.) ör. 10. § (1) bekezdésének b) pontja, hatályos 2025. február 28-tól

- (2) A hozzájárulást a bérbeadó szervezet megadja, ha
- a bérlő szakorvosi véleménnyel igazoltan tartásra, gondozásra szorul,
 - a bérlő írásban nyilatkozik arról, hogy nincs jogszabály által tartásra kötelezett hozzátartozója, vagy igazolja, hogy tartásra kötelezett hozzátartozója a tartásra nem képes,
 - írásban nyilatkozik arról, hogy mással nem kötött tartási szerződést, és
 - 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

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

tartózkodik.

(2) Piaci lakbérű lakás albérletbe nem adható.

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

(4) A kérelemhez csatolni kell

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

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

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

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

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

46. Hozzájárulás lakáscseréhez

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

(2)⁸³ Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez, illetve piaci lakbérű lakás cseréjéhez – a Lakástv. 29. § (5) és (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az önkormányzat nem járul hozzá.

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

(2) Ha a csere folytán osztatlan közös tulajdonban álló többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy annak alapján a cserélő tulajdonos egy lakást használhat. 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 bérlői 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. Bérlő kiválasztására irányuló pályázat

96. § (1)⁸⁴ A pályázati kiírást az éves lakásgazdálkodási terv alapján kell előkészíteni. 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,

⁸³ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ör. 18. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

⁸⁴ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 8. § (1) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

- e) ⁸⁵a műszaki munkák becsült költségét, a kivitelezési határidőt és a költségek viselésének rendjét, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége,
 - 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)⁸⁶ A pályázati eljárás lebonyolítóját a benyújtott pályázat tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli. A pályázati eljárás lebonyolítójának a benyújtott pályázatot formai és jogosultsági ellenőrzés érdekében meg kell vizsgálnia.
- (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)⁸⁷ Érvénytelen a formailag érvényes pályázat, amennyiben
- a) a pályázat a pályázóra vagy az együtt költöző személyre vonatkozó, az egyedi pályázati felhívásban meghatározott kizáró ok ellenére került benyújtásra,
 - b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatot és nyilatkozatot igazoló irat a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerül benyújtásra,
 - c) a benyújtott irat a pályázati adatlapon szereplő adattal, nyilatkozattal ellentétes, továbbá a benyújtott irat eredetisége, tartalma valótlanak bizonyul, vagy
 - d) a benyújtott iratanyag vagy a pályázó nyilatkozata a bérbeadó szervezet felelős őrzésében levő iratanyagban – különös tekintettel a vagyoni és jövedelmi viszonyokra vonatkozó – fellelhető nyilatkozat vagy igazolás tartalmával ellentétes.
- (10)⁸⁸ A (9) bekezdés c) és d) pontját jogtalan előnyszerzés céljából megvalósító pályázó a valótlan adatközlés megállapításától számított 1 éven belül az önkormányzat lakáspályázatán nem tehet érvényes ajánlatot.
- (11)⁸⁹ Az érvényes pályázatokot a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani.

⁸⁵ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (2) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁸⁶ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (3) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁸⁷ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (4) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁸⁸ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (4) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁸⁹ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (4) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

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

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

(14) A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a (3) bekezdés szerinti módon közzé kell tenni.

(15)⁹⁰ A bizottság döntését követő 10 munkanapon belül értesíteni kell a pályázókat a pályázat eredményéről. Az értesítésben 15 munkanapos határidő megjelölésével fel kell hívni a nyertest az óvadék megfizetésére, valamint fel kell kérni a bérleti vagy a használati szerződés megkötéséhez szükséges iratok, igazolások benyújtására.

(16)⁹¹ A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. 29. § (5) és (6) bekezdésében felsorolt esetek kivételével.

48/A.⁹² Lakásigénylési névjegyzék

96/A. § (1) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlőjének kiválasztása lakásigénylési névjegyzék (a továbbiakban: névjegyzék) alapján történik. A névjegyzékre kerülés feltételeit a bizottság évente pályázati felhívásban határozza meg.

(2) A lakásigénylő nyilvános pályázat útján nyújthat be névjegyzékbe vételi kérelmet papír alapon vagy elektronikus úton.

(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban, valamint a 8. és 9. §-ban foglalt feltételeknek.

(4) A (3) bekezdés szerinti feltételeknek való megfelelésről a lakásigénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni, továbbá köteles a pályázati felhívásban meghatározott igazolásokat becsatolni a kérelem benyújtásával egyidejűleg.

(5) A lakásigénylő a névjegyzékbe vételi kérelmében vagy külön nyilatkozatban hozzájárul, hogy a bérbeadó az adótitkot a lakásügy elbírálásához szükséges mértékben megismerje és kezelje.

(6) Egy lakásigénylő – beleértve az együtt költözőket is – csak egy névjegyzékbe vételi kérelemben szerepelhet.

(7)⁹³ A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A bérbeadó szervezet a törlés időpontját legalább 30, legfeljebb 60 nappal megelőzően értesíti a lakásigénylőt a lejárat időpontjáról és felhívja, hogy igazolja a (3) bekezdés szerinti jogosultsági feltételeknek való megfelelését.

96/B. § (1)⁹⁴ A bérbeadó szervezet a kérelem és annak elbíráláshoz szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

⁹⁰ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 8. § (5) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁹¹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 21. §-ának 1) pontja, hatályos 2023. április 28-tól.

⁹² Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ö. 19. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

⁹³ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 13. §-ának 1) pontja, hatályos 2025. január 1-től.

⁹⁴ Módosította a 27/2024. (XII. 12.) ö. 13. §-ának 1) pontja, hatályos 2025. január 1-től.

- a) felveszi a lakásigénylőt a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja a pályázati felhívásban rögzített pontrendszer szerinti pontszámát, vagy
 - b) elutasítja a kérelmet, amennyiben a kérelem nem felel meg a névjegyzékre való felkerülésről szóló pályázat feltételeinek.
- (2) Hiánypótlásra szoruló kérelem esetén a lakásigénylő tizenöt napos határidőn belül pótolhatja a hiányt.
- (3) A névjegyzékbe vételről szóló értesítésnek tartalmaznia kell a lakásigénylő pontszámát és a névjegyzékre történő felvétel dátumát, illetve elutasítás esetén ennek okát.
- (4) A névjegyzék nyilvános, az önkormányzat honlapján folyamatosan hozzáférhető és folyamatosan vezetett és frissített adatbázis.
- 96/C. § (1)** A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét a 96/A. § (3) bekezdés szerinti pályázati felhívásban rögzített pontrendszer határozza meg. Pontegyezőség esetén a névjegyzékre kerülés időpontja határozza meg a lakásigénylők sorrendjét.
- (2) Lakás kiajánlását megelőzően a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza
- a) a lakásra vonatkozó adatokat,
 - b) a lakbér mértékét,
 - c) a bérlő által elvégzendő felújítási munkálatok leírását, költségtervét,
 - d) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,
 - e) felhívást, hogy a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja a lakásigénylő.
- (3) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a szerződésalkötési jogával nem kíván élni, vagy az igazolások bemutatását elmulasztja, nem köthető vele bérleti szerződés. Ez esetben a szerződés megkötésének joga a névjegyzékben az őt követő helyen szereplő, legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt illeti meg.

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 lakáskiürítést elrendelő jogerős döntés végrehajtása során

- 98. § (1)** A lakáskiürítést 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 kiürítésére 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.
 - e)⁹⁵ bizonyíthatóan egyetlen személy sem lakja életvitelszerűen a lakást.

⁹⁵ Beiktatta a 37/2023. (X. 19.) ö. 9. §-a, hatályos 2023. október 20-tól.

(2)⁹⁶ A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtását, amennyiben a minimálisan elfogadható elhelyezés a szociális szolgáltatóval történő együttműködési megállapodás alapján biztosított, az (1) bekezdés a)-c) és e) 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 tanulói, 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 idősek 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 foglalt 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 lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 15 nappal tájékoztatja

a) az eljárás jogkövetkezményeiről, az önkényes lakásfoglalás súlyos társadalmi hatásáról és elfogadhatatlanságáról,

b) az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről,

c) a szociális szolgáltató elérhetőségéről,

d) a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról, valamint

e) az elhelyezése érdekében a szociális szolgáltatóval szükséges, a (4) és (5) bekezdés szerinti együttműködési kötelezettségéről.

⁹⁶ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ör. 11. § k) pontja, hatályos 2023. október 20-tól.

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)⁹⁷ Bérbeadói hozzájárulással kapcsolatos elutasító döntés esetén, amennyiben a kérelmező a döntést sérelmezi, úgy felülvizsgálati kérelemmel a bizottsághoz fordulhat az (1) bekezdésben foglaltak szerint.

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

(5)⁹⁸ A 96. § (8) - (9) bekezdése alapján elutasított pályázó legkésőbb a 96. § (14) bekezdés szerinti közzétételt követő 10 munkanapon belül a bérbeadó szervezetnél írásbeli kifogással élhet.

(6)⁹⁹ Amennyiben az (5) bekezdés szerinti kifogásnak a bérbeadó szervezet úgy ad helyt, hogy megállapítja, hogy a pályázó által megjelölt valamely lakásra tekintettel a pályázó érte el a legmagasabb pontszámot, a bérbeadó szervezet javaslatára a bizottság dönt arról, hogy az érintett pályázóval a bérbeadó szervezet bérleti jogviszonyt létesít az érintett lakással megegyező vagy ahhoz hasonló paraméterű másik lakásra.

(7)¹⁰⁰ 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.

(8)¹⁰¹ Az (1) – (5) bekezdés szerinti kérelemről a bizottság a kérelem beérkezésétől számított 60 munkanapon belül dönt.

X. Fejezet

Vegyres rendelkezések

52. Adatkezelés, adatvédelem

100. § (1)¹⁰² 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.

⁹⁷ Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 10. § (1) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

⁹⁸ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 20. § (1) bekezdése, hatályos 2023. szeptember 1-től.

⁹⁹ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 20. § (1) bekezdése, hatályos 2023. szeptember 1-től. Módosította a 37/2023. (X. 19.) ö. 10. § (2) bekezdése, hatályos 2023. október 20-tól.

¹⁰⁰ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ö. 20. § (2) bekezdése, hatályos 2023. szeptember 1-től.

¹⁰¹ Beiktatta a 11/2023. (IV. 27.) ö. 20. § (2) bekezdése, hatályos 2023. szeptember 1-től.

¹⁰² Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 21. §-ának m) pontja, hatályos 2023. április 28-tól. Majd módosította a 27/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 14. §-ának e) pontja, hatályos 2025. január 1-től.

(2)¹⁰³

(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 rendelkezések¹⁰⁴

103. §¹⁰⁵

104. §¹⁰⁶

56. Hatályon kívül helyező rendelkezések

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

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte a 27/2024. (XII. 12.) ö. 14. §-ának f) pontja, hatálytalan 2024. december 13-tól.

¹⁰⁴ Hatályon kívül helyezte a 27/2024. (XII. 12.) ö. 14. §-ának g) pontja, hatálytalan 2024. december 13-tól.

¹⁰⁵ Hatályba léptette a 31/2022. (X.20.) ö. 101. § (2) bekezdése, hatályos 2023. január 1-től.

¹⁰⁶ Hatályba léptette a 31/2022. (X.20.) ö. 101. § (2) bekezdése, hatályos 2023. január 1-től.

1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez¹⁰⁷

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

| | A) Komfortfokozat | B) Költségelvű lakbér | C) Piaci alapú lakbér |
|----|---|---------------------------|----------------------------|
| 1. | Nem távfűtéses összkomfortos lakás | 493 Ft/m ² /hó | 2200 Ft/m ² /hó |
| 2. | Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás | 461 Ft/m ² /hó | 2200 Ft/m ² /hó |
| 3. | Félkomfortos lakás | 300 Ft/m ² /hó | 1800 Ft/m ² /hó |
| 4. | Komfortnélküli lakás | 232 Ft/m ² /hó | 1600 Ft/m ² /hó |
| 5. | Szükséglakás | 185 Ft/m ² /hó | 1000 Ft/m ² /hó |

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

| | A) Felújítás ideje | B) 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 padlósíntje a terepszint alatt van | 10% |
| 3. | talajvíz miatt a lakás nedves | 10% |
| 4. | lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves (a 3. pontban foglalthoz képest további csökkentő tényező) | 10% |

¹⁰⁷ Módosította a 11/2023. (IV. 27.) ö. 21. §-a, hatályos 2023. április 28-tól.

| | | |
|----|---|-----|
| 5. | a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti vagy első emeleti, valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb | 10% |
| 6. | a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van | 10% |
| 7. | a lakás műteremlakás | 30% |
| 8. | a lakás bontásra kijelölt épületben található | 20% |
| 9. | felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellett végez felújítási, átalakítási munkálatokat | 20% |

4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

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

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

j a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme, és

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

5. Az 1. pontban szereplő táblázat C) oszlopában meghatározott piaci alapú lakbér fizetendő azon magántulajdonú lakás önkormányzat általi bérbeadása esetében, amelyeket az önkormányzat az ingatlantulajdonossal kötött szerződés alapján mint bérbeadó kezel.

2. melléklet a 31/2022. (X. 20.) 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:

Diószegi Sámuel utca 15: a módosítás mértéke 0 %

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

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

Orczy út páratlan oldal: a növelés mértéke: 20 %

Illés utca páros oldal: a módosítás mértéke: 0 %

i) Palotanegyed:

A Palotanegyed a következő utcákkal határolt terület:

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

A további növelés mértéke általánosan: 35 %

Kivétel:

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

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

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

j) Százados negyed:

A Százados negyed a következő utcákkal határolt terület:

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 mindenkori 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 nyugalma számára 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 óra

között 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, lakástextíliát körültekintően 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. Bérelő a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodás alapján végezhet bármilyen műszaki, átalakítási munkálatokat. A munkálatokról jól látható helyen tájékoztató kiírást kell kihelyeznie a lakás bejárati ajtaján és a lakóház közös használatú területén, amelyen fel kell tüntetni a bérelő, illetve a kivitelező nevét, telefonos elérhetőségét, bérelő albetét számát, valamint a munkálatok kezdetét és végét. A tájékoztató kiírást legkésőbb 8 nappal a felújítás előtt ki kell helyezni. Amennyiben a tájékoztató olvashatatlaná válik vagy eltűnik, a bérelőnek kell gondoskodnia a tájékoztató kiírás pótlásáról.
14. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul

- megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
15. Nagymértékű rovarfertőzést észlelő személy azt köteles haladéktalanul jelezni a közegészségügyi és járványügyi hatóság felé. A hatóság kötelezése alapján a bentlakó köteles a rovarmentesítési munkákat a lakásban eltűrni.
 16. A lakóház, a benne lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
 17. Fát csak a kezelő vágthat 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. Ezek 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 rendeltetészerűen kezelni.
 24. A gépjárművek tárolását úgy kell megvalósítani, hogy az a lakóépület többi használójának nyugalma ne zavarja, a zöldterületet ne csökkentsen.
Gépjárművekkel az épület kapujában, udvarán indokolatlanul zajt okozni, motorját túráztatni, ajtóit csapkodni, vagy zavaró magatartást végezni, így különösen reflektorozni nem szabad. Javítási munka, üzemanyag-töltés, olajcsere, festés még az engedélyezett tárolóhelyen sem végezhető.
A gépjármű üzemben tartója a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, a tűzvédelmi szabályokat betartani, a tárolással keletkezett károkat megtéríteni.
A gépkocsi beállón veszélyes anyagot, gumiabroncsot, 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 sértené, 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 szabadtéren a villamos berendezések kapcsolóját, tűzvédelmi berendezések felszerelést és készüléket eltorlaszolni, a közlekedési utakat, ajtókat és a kiürítési utakat leszűkíteni még átmenetileg sem szabad.
35. A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtteni csak a tulajdonos vagy a kezelő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.
36. Tűz esetén a tűzoltóság és a kezelő azonnali értesítése kötelező. A tűzoltóságot és a kezelőt akkor is értesíteni kell, ha a tüzet önerővel eloltották.
37. A lakóházon belül a közös helyiségekben tilos dohányozni.

VI. A bérlő bejelentési kötelezettsége

38. A bérlő vagy jogutódja köteles a kezelő részére bejelenteni:
 - a. a bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérlő halála, gyermek születése, befogadott személy kiköltözése, bérlemény elhagyása);
 - b. a lakásban vagy a lakóépületben bekövetkezett káreseményt;
 - c. a házirendet kiemelten sértő tevékenységeket, különösen a magánlaksértést, önkényes beköltözést, rendzavarást, garázdaságot, tiltott prostitúciót, veszélyes fenyegetést, valamint a tulajdon elleni szabálysértéseket.

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: m², 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, szolgalm).

2. **Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon**: címe: város/község
hrszt.:, természetben út/utca hsz.
alapterülete: m², 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: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

4. **Termőföldtulajdon:** művelési ága:
város/község hrsz:..... alapterülete: m²,
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 hsz., alapterülete: m² hrsz:.....

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: Ft

2. **Haszonélvezeti jog**, mely az alábbi ingatlanra terjed ki: címe:
város/község út/utca..... hsz. alapterülete: m², hrsz:.....
haszonélvezeti hányad:,

a szerzés ideje: év,

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: Ft

3. Használati jog /lízings, bérleti jogviszony

a) Jármű esetében:

..... típus rendszám, a gyártás éve:,

a lízing szerződés kezdete: futamideje:

A gépjármű becsült forgalmi érték: Ft

b) Ingatlan esetében: címe: város/község út/utca..... hsz.
alapterülete:m², 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 vagyónáról törvényes képviselője teszi meg a nyilatkozatot.
2. Ha a vagyontárgyból a kérelmező egynél többel rendelkezik, akkor pótlap kitöltése kötelező

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

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

6. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez¹⁰⁸

Krisis elhelyezés céljára használható helyiségek és helyiségrészek

| sorszám | helyrajzi szám | pontos cím |
|----------------|-----------------------|----------------------------------|
| 1. | 34667/A/1 | Bezerédj utca 5. pinceszint 1. |
| 2. | 34666/A/32 | Bezerédj utca 3. földszint üz/1. |

¹⁰⁸ Hatályba léptette a 31/2022. (X.20.) ör. 101. § (2) bekezdése, hatályos 2023. január 1-től. Beiktatta a 27/2024. (XII. 12.) ör. 12. §-a, hatályos 2024. december 13-tól.

INDOKOLÁS
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.)
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 kerületek közötti szakadék csökkentése. A kerület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni, aminek egyik legfontosabb eszköze a lakáspolitikák. 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 pályázat 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 jogcímekekre 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 rendelettől 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 jogcímeit gyűjti össze.

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

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

A 13. § a bérlőkijelölési jog speciálisan hajléktalan személyekkel foglalkozó alosztály, a korábban bevezetett LÉLEK-program eredményei alapján szükségszerű annak folytatása.

A 14. § a közszolgálati célú lakások bérbeadásának feltételeit sorolja fel, melyeket az önkormányzat a jövőben csak kivételes esetben alkalmazza. Továbbra is érvényben marad, hogy ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül elhagyni, de meghosszabbodik a rendelkezésére álló idő. A Rendelet alkalmazásának tapasztalatai alapján megkönnyítettük, hogy a közszolgálati bérlők nyugdíjazásuk esetén, illetve különös méltánylást igénylő élethelyzetben kérelmezhessek 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 bérlőtárs. A 18. § a bérlőtársi jogviszony további alosztályáról, a lakatlanná vált társbérleti lakrészrel 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 bérlők változó igényeihez való könnyebb alkalmazkodást. Lehetővé teszi továbbá a rászorultság folyamatos nyomon követését, valamint bérlői szerződésszegések esetén a bérbeadó hatékonyabb fellépését. A lejárat szerződés megújítására vonatkozó bérlői igény esetén – figyelemmel a kialakult gyakorlatra – a tervezet a bérlőtől fokozottabb együttműködést vár el. A bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek orvosolható megszegése, vagy a határidők elmulasztása esetén a szerződés meghosszabbítása vagy megújítása csak többletfeltételek mellett engedélyezhető. A bérbeadó szervezet a szerződés lejárat előtt 90 nappal köteles a bérlőt 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 bérlő számára. A korábbi rendelet alapján a minőségi cseréről szóló megállapodás megszületésével egyidőben a bérlő eredeti bérleti szerződése megszűnt, és az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés lépett érvénybe. A felújítási kötelezettség miatt azonban a bérlő az új lakás felújítási munkálatainak befejezéséig az eredeti lakásban maradt, annak ellenére, hogy erre vonatkozóan már nem volt érvényes bérleti szerződése. A továbbiakban a minőségi cseréről szóló megállapodást követően a bérlő eredeti bérleti szerződése egészen a szükséges felújítási munkálatok befejezéséig érvényben marad, az új lakásra vonatkozóan pedig erre az időtartamra használati szerződést köt vele a bérbeadó szervezet. Az új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az eredeti lakását megfelelő állapotban adja le, illetve az új lakását megfelelő állapotra újítja fel.

Cserelakás bérbeadása esetén megfelelő garanciák előírása szükséges ahhoz, hogy se a bérbeadót, se a bérlőt ne érje kár, továbbá az újonnan bérbe adott lakást a bérlő hosszútávon fenn tudja tartani. Ehhez kapcsolódóan továbbá, a 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 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 m²-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.

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 bérleménnyel kapcsolatos fizetési kötelezettségeket, költségeket. A korábbi önkormányzati rendeletben megállapított lakbérmérték 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 lakberről 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 kölönsszolgáltatások 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 ezentúl, 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, lakásínségük 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. § vegyes 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.

Melléletek

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.