

## HIRDETMÉNY

Értesítem a bérlők és a bérbeadók Budapest Főváros VIII. kerületében rendelet módosítás-tervezet véleményezésére hatáskörrel rendelkező érdekképviselői szervezetét, hogy az „*egyres önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet jelen Hirdetmény melléklete szerinti tervezetét, mely az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot is tartalmaz, **közzéteszem.**

**Felhívom** az érdekképviselői szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2023. április 14. napjáig közölje** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjével.

Véleményüket postai úton a 1083 Budapest, Baross utca 63-67. címre, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének címezve küldhetik el, vagy megírhatják a [reszvetel@jozsefvaros.hu](mailto:reszvetel@jozsefvaros.hu) elektronikus levelezési címre.

A rendelettervezet hirdetményi közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésén alapul.

A rendeletmódosítást megalapozó Konceptió elfogadásáról szóló, a Képviselő-testület rendes ülésére benyújtott előterjesztés az Önkormányzat honlapján az alábbi linken elérhető:

[https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/ules/kepviselo-testulet-rendes-ulese-2023-marcius-30/#napirend\\_1\\_19](https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/ules/kepviselo-testulet-rendes-ulese-2023-marcius-30/#napirend_1_19)

A rendelet tervezetet várhatóan a 2023. áprilisi Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőtábláján (1145 Budapest, Baross utca 63-67.)

**Az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje:**

- Hétfő: 8.15 – 11.30; 13.30 – 18.00
- Szerda: 8.15 – 16.30

Kelt: Budapest, 2023. március 30.

**dr. Sajtó Csilla**

jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási  
tárgyú módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és 109. § (4) bekezdésében és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2. alcím vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 3. alcím vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosítása**

1. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet módosítása**

2. § A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. és 8. melléklete a 2. és 3. melléklet szerint módosul.

**3. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosítása**

3. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 5. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
(A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli)  
„e) a piaci alapon bérbe adott lakást.”

4. § A Lakásrendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(3) A piaci alapon bérbeadott lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben kijelölt bonyolító szervezet látja el. A bonyolító szervezet feladatait az önkormányzattal kötött szerződés tartalmazza.”

5. § A Lakásrendelet 9. § h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
(Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,)  
„h) 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.”

**6. §** A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdésének g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek, és 10. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:  
(A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony)  
„g) lakásigénylési névjegyzék alapján,  
h) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és  
i) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben.”

**7. §** A Lakásrendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) Bérlokijelölési 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.”

**8. § (1)** A Lakásrendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor - ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén 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.”

(2) A Lakásrendelet 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő (3) bekezdés szerinti nemleges döntést követő 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.”

**9. §** A Lakásrendelet 17. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.”

**10. §** A Lakásrendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:  
„**22. § (1)** A 21. § szerinti bérbeadásról a bizottság dönt.  
(2) A 21. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyrendezés a piaci alapon bérbe adott lakásra nem alkalmazható.”

**11. §** A Lakásrendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben  
a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal,  
b) vállalja a lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt,  
c) a volt bérlőnek  
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.”

**12. §** A Lakásrendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő (2) bekezdés lép:  
„(2) A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkorai jövedelemhatárát.”

**13. §** A Lakásrendelet a következő 52/A. §-sal egészül ki:

„52/A. § A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által publikált fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés értéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az érték 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.”

**14. §** A Lakásrendelet 54. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

*(A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen)*

„f) a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a közös képviselő ellátásával kapcsolatos költség.”

**15. §** A Lakásrendelet 61. § (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép:

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

**16. §** A Lakásrendelet VII. Fejezete a következő 75/A. §-sal egészül ki:

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

**17. §** A Lakásrendelet 87. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a nem piaci lakbérű lakás bérlője, a 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.”

**18. §** A Lakásrendelet 93. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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.”

**19. §** A Lakásrendelet a következő 48/A. alcímmel egészül ki:

**„48/A. 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 formában.

(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban és a 8-9. §-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 elbíráláshoz szükséges mértékben megismerje és kezelje.

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

(7) A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító 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)** A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a kérelem és annak elbíráláshoz szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

- a) felveszi a lakásigénylőt a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja a pályázati felhívásban rögzített pontrendszer szerinti pontszámát, vagy
- b) elutasítja, 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 kijárlását megelőzően a rendelet 2. melléklete 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) 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.

(3) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a bérleti szerződéskötési 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.”

**20. §** A Lakásrendelet 1. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

**21. §** A Lakásrendelet

- a) 7. § (2) bekezdésének m) pontjában a „lakásfoglalást” szövegrész helyébe a „lakásfoglalás alapos gyanúját” szöveg,
  - b) 9. § c) és f) pontjában az „5” szövegrész helyébe a „3” szöveg,
  - c) 24. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében a „döntése alapján a bérleti szerződés” szövegrész helyébe a „döntése alapján a költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetében a bérleti szerződés” szöveg,
  - d) 32. § (1) bekezdésében a „bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szöveg,
  - e) 41. § (1) bekezdésének b) pontjában a „háromhavi” szövegrész helyébe a „kéthavi” szöveg,
  - f) 46. § (1) bekezdésében a „bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szöveg,
  - g) 58. § (1) bekezdésében a „bérlő kérelmére” szövegrész helyébe a „nem piaci lakás bérlője kérelmére” szöveg,
  - h) 59. § (1) bekezdésében a „bérlő kérelmére” szövegrész helyébe a „nem piaci lakás bérlője kérelmére” szöveg,
  - i) 61. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében az „írásban megállapodhatnak, hogy” szövegrész helyébe a „bérbeszámítási vagy beruházási megállapodást köthetnek, amennyiben” szöveg,
  - j) 61. § (3) bekezdésében a „bérbeszámítás feltételeit” szövegrész helyébe a „bérbeszámítás vagy bérletidíj-csökkentés feltételeit” szöveg,
  - k) 96. § (16) bekezdésében a „29. § (5) bekezdésében” szövegrész helyébe a „29. § (5) és (6) bekezdésében” szöveg,
  - l) 100. § (1) bekezdésében a „bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó szervezet és a 7. § (3) bekezdése szerinti bonyolító szervezet” szöveg
- lép.

**22. §** Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 3. § 14. pontja,
- b) 11. § (4) bekezdésének c) pontja.

#### **4. Záró rendelkezések**

**23. §** (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 13. § 2024. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2023. április „...”

dr. Sajtos Csilla  
jegyző

Pikó András  
polgármester

- 1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
*3. melléklet a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelethez*

### **Kizárólagos joggal rendelkező önkormányzati társaságok**

1. Az önkormányzati ingatlan vagyonnal való gazdálkodás tekintetében, ideértve hasznosításához vagy értékesítéséhez szükséges bármilyen versenyeztetési eljárás lebonyolítását, az őrzéséről, üzemeltetéséről való gondoskodást, az önkormányzati fenntartású intézmények és a Polgármesteri Hivatal épületének, épület tartozékainak karbantartását, a beruházási, felújítási feladatok ellátását, értékesítésének, hasznosításának lebonyolítását (különösen az értékbecslést, a versenyeztetésben, döntés előkészítésben és szerződéskötésben való közreműködést), műszaki szaktanácsadás és műszaki ellenőrzést a szerződésben megjelölt vagyon elemek tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
2. A helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom előtt el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületeken közúti járművel történő várakozási (parkolási) közszolgáltatás ellátása tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
3. Üdültetés szervezés a Magyarkúton található erdei iskola tekintetében – különösen oktatási-nevelési intézmények tanulóinak Erdei Iskola jellegű turnusokban történő táboroztatása, a hétfégi csoportos kirándulások fogadása, a józsefvárosi intézmények köztisztviselőinek és közalkalmazottainak üdültetése, a káptalanfüredi gyermektáborban idény jelleggel, a józsefvárosi köznevelési intézményekben tanuló gyermekek csoportos és turnusos üdültetésének szervezése, a józsefvárosi szociális intézmények ellátottjainak üdültetése, a józsefvárosi közalkalmazottak és köztisztviselők családi és felnőtt üdültetésének szervezése. Feladatellátást végzi Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.
4. Józsefvárosi oktatási-nevelési intézmények tanulói részére nyári szabadidő foglalkozás szervezése étkezés biztosításával. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.
5. Szociális gondoskodás körében az alábbiak tekintetében:
  - a) foglalkozás elősegítésével kapcsolatos feladatok ellátása
  - b) iskolai felkészítés, tanfolyamok
  - c) tanodai program működtetéseFeladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.
6. Kulturális, közművelődési és turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása körében az alábbiak tekintetében:
  - a) szabadidő foglalkozás, készségfejlesztés
  - b) közösségi színtér
  - c) zászlógyűjtemény működtetése
  - d) Józsefvárosi Galéria működtetése
  - e) rendezvények szervezéseFeladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.
7. Kerületi közéleti lap, önkormányzati honlap működtetése tekintetében:
  - a) kerületi közéleti lap működtetése
  - b) önkormányzati honlap működtetése
  - c) PR tevékenység, kommunikációFeladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.
8. Helyi vállalkozásfejlesztés segítségével kapcsolatos feladatok. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

9. Sporttal és szabadidős rendezvényekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében a helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.
10. Nemzetiségi ügyekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében nemzetiségi rendezvények, ünnepek részére helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.
11. Az önkormányzati tulajdonban lévő oktatási-nevelési célú intézményi ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos feladatok tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
12. Közterület-fenntartással, városüzemeltetési feladatok tekintetében Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
13. Piac üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
14. A város-rehabilitációval és városfejlesztéssel, önkormányzati ingatlanfejlesztéssel és a **Józsefvárosi Lakásügynökséggel** – különösen a program előkészítési és tanácsadási feladatok, program tervezési feladatok, programmenedzsment feladatok, a teljesítésbe ment projektek követése – **kapcsolatos** feladatokat a Rév8 Zrt. **bonyolító szervezetként** látja el Józsefváros közigazgatási területén és a Józsefváros közigazgatási területén kívül a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok - **különösen a piaci lakbérű lakások** - esetén.



2. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Az SZMSZ 7. mellékletének 1.1. pontja a következő 1.1.11. alponttal egészül ki:

*(Dönt)*

„1.1.11. a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés szerződéses feltételeiről.”

2. Az SZMSZ 7. mellékletének 2.1.4. pontja a következő 2.1.4.28. alponttal egészül ki:

*(Dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatban:)*

„2.1.4.28. a lakásigénylési névjegyzékre kerülés és a piaci alapon bére adott lakás bérlőjével kötendő szerződés feltételeiről;”

*3. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*

**1.** Az SZMSZ 8. mellékletének 18. pontja a következő 18.25. alponttal egészül ki:

*(Egyéb hatásköre:)*

„18.25. A Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a polgármester megkötí az ingatlan tulajdonosával a bérleti szerződést.”

4. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
 „1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

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

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

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

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

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

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

## **Indokolás**

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletéhez**

#### **Általános indokolás**

A lakásügynökségi modell bevezetése miatt szükséges több önkormányzati rendelet módosítása. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) az alábbi pontokban módosul: piaci alapon bérbeadott lakásokra vonatkozó külön szabályok, névjegyzékes rendszer szabályai, óvadék, indexálás, a magántulajdonú lakások albérlői által fizetett lakbér fajlagos összege (egyenlő a lakásrendeletben meghatározott piaci lakbér összegével), a jelenleg piaci lakbérű lakások bérlőire nem vonatkoznak a jelen rendeletmódosítás rendelkezései.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. és 8. mellékletében szükséges a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos új hatásköri szabályok megjelenítése. A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság döntési hatáskörei között kerül rögzítésre az ingatlantulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés kötelező minimális tartalmának meghatározása. A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság döntési hatáskörei között kerülnek rögzítésre a lakásigénylési névjegyzékre felvétel feltételeinek (pl. jövedelem határ, pontozás) meghatározása évente, valamint a bérlőkkel kötendő piaci lakbérű lakás bérleti szerződésmintájának jóváhagyása. A polgármester egyéb döntési hatáskörei között kerül rögzítésre a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében az ingatlantulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés megkötése.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. melléklete kiegészül a lakásügynökséggel kapcsolatos feladatellátással.

#### **Részletes indokolás**

##### **az 1. §-hoz**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét módosító rendelkezést tartalmaz.

##### **a 2. §-hoz**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. és 8. mellékleteinek módosító rendelkezése, mellyel a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság, valamint a polgármester feladat- és hatáskörei kerülnek kiegészítésre a Józsefvárosi Lakásügynökség működtetésével kapcsolatos feladat- és hatáskörökkel.

##### **a 3. §-hoz**

A Lakásrendelet 5. § e) pontja helyébe lépő rendelkezést tartalmazza.

##### **a 4. §-hoz**

A Lakásrendelet 7. §-ába bevezeti a bonyolító szervezetet, mely a bérbeadó szervezettől elkülönülten látja el a piaci lakbérű lakásokkal kapcsolatos lebonyolítói feladatokat.

##### **az 5. §-hoz**

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz.

##### **a 6. §-hoz**

A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdésében szereplő jogcímeket egészíti ki a lakásügynökségi névjegyzékkel.

#### **a 7. §-hoz**

A Lakásrendelet 11. §-a bekezdése határozza meg, hogy a képviselő-testület mely feltételekkel adhat bérlőkijelölési jogot, ennek (1) bekezdése kerül pontosításra.

#### **a 8. §-hoz**

A Lakásrendelet 14. § (3) és (6) bekezdésének újraszabályozását tartalmazza.

#### **a 9. §-hoz**

A Lakásrendelet 17. §-ában rögzítésre kerül, hogy a piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.

#### **a 10-12. §-hoz**

A Lakásrendelet 22. §-ába, 23. §-ába, 46. §-ába a piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó kivétel kerül rögzítésre.

#### **a 13. §-hoz**

A Lakásrendeletet 2024. január 1-jei hatályba lépéssel kiegészíti a piaci lakbérre vonatkozó kötelező és automatikus indexálással.

#### **a 14-17. §-hoz**

A Lakásrendelet 54. §-ába, 61. §-ába, 75/A. §-ába, 87. §-ába a piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó kivétel kerül rögzítésre.

#### **a 18. §-hoz**

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz.

#### **a 19. §-hoz**

A Lakásigénylési névjegyzék tartalmi szabályait megállapító új rendelkezéseket tartalmaz.

#### **a 20. §-hoz**

A Lakásrendelet 1. mellékletének módosítását tartalmazza.

#### **a 21. §-hoz**

Szövegcsere, technikai jellegű pontosításokat tartalmaz.

#### **a 22. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

#### **a 23. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

## Hatásvizsgálati lap

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló ...../2023. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

- 1. Társadalmi hatás:** A rendelet hozzájárul a Józsefvárosi Lakásügynökség bevezetéséhez, amely elősegíti a kerületi lakásínség csökkenését és a rászorulóknak szélesebb csoportjának nyújt lakhatási támogatást, valamint a rendelet elfogadásával átláthatóbbá, méltányosabbá válnak az önkormányzati lakásbérlethez vonatkozó szabályok, erősödik a lakhatás biztonsága.
- 2. Gazdasági hatás:** A rendelet előírásainak gazdasági hatása nincs.
- 3. Költségvetési hatás:** az Önkormányzatnak többlet fizetési kötelezettséget jelent a Lakásügynökség létrehozása és működtetése.
- 4. Környezetvédelmi hatás:** A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
- 5. Egészségügyi hatás:** A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.
- 6. Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendelet előírásai mérsékelten növelik az adminisztratív terheket.
- 7. A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a Képviselő-testület által elfogadásra kerülő Józsefvárosi Lakásügynökség koncepcióval való összhang megteremtése érdekében szükséges.
- 8. A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése** nem szükséges.

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet	az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet
<p>3. § 14. szociális lakásügynökség: olyan működési modell, amelyben az ingatlantulajdonosok egy közvetítő szereplőn keresztül adják bérbe a tulajdonukat, amiért a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat kérnek, a lakásügynökség pedig eszerébe bérelő kiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására;</p>	<p style="text-align: center;"><i>Hatályát veszti</i></p>
<p>5. § A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli</p> <p>a) a közszolgálati célra hasznosítható lakást a munkáltató megjelölése mellett,</p> <p>b) a házfelügyelői lakást szolgálati célra,</p> <p>c) a krízislakást,</p> <p>d) az ideiglenes elhelyezésre szolgáló lakást,</p> <p>e) a piaci célú lakást.</p>	<p>5. §</p> <p>e) <i>a piaci alapon bérbe adott lakást.</i></p>
<p>7. § (2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében:</p> <p>m) megállapítja az önkényes lakásfoglalást, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.</p> <p>(3) A képviselő-testület által kijelölt városrehabilitációs területen az önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott vagyongazdálkodó szervezet intézkedik az elbontásra kerülő épületben lévő lakás esetén a bérleti szerződés megszüntetéséről, és a helyiség birtokba való visszavételéről, valamint előkészíti az itt élő lakáshasználó elhelyezésével és a lakás kiürítésével kapcsolatos döntést.</p>	<p>7. §</p> <p>m) megállapítja az önkényes <b>lakásfoglalás alapos gyanúját</b>, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.</p> <p>(3) <i>A piaci alapon bérbeadott lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben kijelölt bonyolító szervezet látja el. A bonyolító szervezet feladatait az önkormányzattal kötött szerződés tartalmazza.</i></p>
<p>9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,</p> <p>c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül;</p> <p>f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadóan az fa)–fe) alpont szerinti lényeges kötelezettségszegést követett el – ide nem értve az a) pont szerinti esetet –, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony</p>	<p>9. §</p> <p>c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 3 éven belül;</p> <p>f) 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</p>



<p>megszüntetésére</p> <p>fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,</p> <p>fb) életvitelszerű ott nem tartózkodás,</p> <p>fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,</p> <p>fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,</p> <p>fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegővására vonatkozó kötelezettségek elmulasztása miatt került sor;</p> <p>g) aki a jogcím nélküli lakáshasználat ideje alatt az f) pont fa) - fe) alpontjába ütköző magatartást tanúsított;</p> <p>h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül.</p>	<p>megszüntetésére</p> <p><i>Hatályát veszti</i></p> <p><b>h) 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.</b></p>
<p>10. §</p> <p>(2) A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony</p> <p>a) a bérlőkijelölési jog alapján kijelölt személlyel, b) a házfelügyelői szolgálati lakásra, c) az előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,</p> <p>d) a bérlő bérlőtársával,</p> <p>e) a megüresedett társbérleti lakrészre a társbérlővel,</p> <p>f) a bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása során,</p> <p>g) a 13. § szerint, a Lélek Programban kijelölt személlyel és</p> <p>h) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben</p>	<p>10. § (2)</p> <p><b>g) lakásigénylési névjegyzék alapján,</b>  <b>h) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és</b>  <b>i) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben.</b></p>
<p>11. §</p> <p>(1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel.</p> <p>(4) A bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul</p>	<p>11. §</p> <p>(1) <b>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 szervezettel.</b></p>

<p>csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult</p> <p>a) vállalja, hogy</p> <p>aa) az e rendelet feltételei szerint szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki, vagy</p> <p>ab) a képviselő-testület által meghatározott szociális cél teljesítése érdekében jelöli ki a bérlőt,</p> <p>b) az elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni,</p> <p>c) <del>a szociális lakásügynökség keretében a (2) bekezdés c) pontja vonatkozásában határozott időre kíván bérlőt jelölni vagy</del></p> <p>d) a rendvédelmi-katasztrófavédelmifeladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.</p>	<p><i>Hatályát veszti</i></p>
<p>14. §</p> <p>(3) <del>Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</del></p> <p>(6) <del>Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor – ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is –, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.</del></p>	<p>14. §</p> <p><b>(3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor - ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.</b></p> <p><b>(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő (3) bekezdés szerinti nemleges döntést követő 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</b></p>
<p>17. § (1) A bérbeadó szervezet a házastársak és élettársak közösírásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köt.</p> <p>(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</p>	<p>17. §</p>

<p>megkötését kizáró ok áll fenn.</p>	<p><i>(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.</i></p>
<p>22. § (1) A 21. § szerinti bérbeadásról a bizottság dönt.</p>	<p><i>22. § (1) A 21. § szerinti bérbeadásról a bizottság dönt. (2) A 21. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyrendezés a piaci alapon bérbe adott lakásra nem alkalmazható.</i></p>
<p>23. § (1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben</p> <p>a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal, b) vállalja lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt, c) a volt bérlőnek unokája, élettársa, testvére, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, és</p> <p>d) a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.</p>	<p>23. § (1) <i>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</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>ca) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy</i></p> <p><i>cb) piaci lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,</i></p> <p><i>d) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.</i></p>
<p>24. § (1) A bérbeadó szervezet a bizottság <del>döntése alapján a bérleti szerződés</del> közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe az alábbi esetekben:</p>	<p>24. § (1) A bérbeadó szervezet a bizottság <i>döntése alapján a költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetében a bérleti szerződés</i> közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe az alábbi esetekben:</p>
<p>32. § (1) A bérleti szerződést a <del>bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet</del> köti meg.</p>	<p>32. § (1) A bérleti szerződést a <i>bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet</i> köti meg</p>
<p>41. § (1) Az óvadék mértéke</p> <p>a) a költségelven bérbe adott lakás esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, b) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének <del>háromhavi</del> bruttó összege, c) a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és</p>	<p>41. § (1)</p> <p>b) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének <i>kéthavi</i> bruttó összege</p>

minőségi csere esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, amelyből a korábbi lakásra befizetett óvadékot le kell vonni	
46. § (1) A lakbér összegét a <del>bérbeadó szervezet</del> számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli.  (2) <del>A számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.</del>	46. § (1) A lakbér összegét a <b>bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet</b> számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli.  (2) <b>A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.</b>
	<b>52/A. § A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által publikált fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés értéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az érték 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.</b>
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	54. §  <b>f) a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a közös képviselet ellátásával kapcsolatos költség.</b>
58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a <del>bérlő kérelmére</del> , a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszonyesetén is kezdeményezhető.	58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a <b>nem piaci lakás bérlője kérelmére</b> , a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszonyesetén is kezdeményezhető.
59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához	59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához

<p>a bérlő kérelmére a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.</p>	<p>a <b>nem piaci lakás bérlője kérelmére</b> a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.</p>
<p>61. § (1) A bérbeadó és a bérlő <del>írásban megállapodhatnak, hogy</del> a lakást a bérlő</p> <p>(3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a <b>bérbeszámítás feltételeit</b> és lehetséges mértékét.</p> <p>(4) <del>Piaci vagy költségelvű lakbér fizetése esetén a költségek megosztása során a bérbeadó és a bérlő bérbeszámításban is megállapodhat.</del></p>	<p>61. § (1) A bérbeadó és a bérlő <b>bérbeszámítási vagy beruházási megállapodást köthetnek, amennyiben</b> a lakást a bérlő</p> <p>(3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a <b>bérbeszámítás vagy bérleti díj csökkentés feltételeit</b> és lehetséges mértékét.</p> <p>(4) <b>Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.</b></p>
	<p><b>75/A. § Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a nem piaci lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.</b></p>
<p>87. § (2) A bérbeadó a bérlő, a bérlőtárs és a társbérlő 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.</p>	<p>87. § (2) <b>A bérbeadó a nem piaci lakbérű lakás bérlője, a 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.</b></p>
<p>93. § (2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez az önkormányzat nem járul hozzá.</p>	<p>93. § (2) <b>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.</b></p>
<p>96. § (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. <del>29. § (5)</del> bekezdésében felsorolt esetek kivételével.</p>	<p>96. § (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. <b>29. § (5) és (6) bekezdésében</b> felsorolt esetek kivételével.</p>
	<p><b>48/A. Lakásigénylési névjegyzék</b> <b>96/A. § (1) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlőjének kiválasztása lakásigénylési névjegyzék (a továbbiakban: névjegyzék)</b></p>

*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 formában.*

*(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban és a 8-9. §-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 adóitkot a lakásügy elbírálásához szükséges mértékben megismerje és kezelje.*

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

*(7) A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító 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) A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a kérelem és annak elbírálásához szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül*

*a) felveszi a lakásigénylőt a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja a pályázati felhívásban rögzített pontrendszer szerinti pontszámát, vagy*  
*b) elutasítja, 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*

	<p><i>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.</i></p> <p><i>(2) Lakás kijánlását megelőzően a rendelet 2. melléklete szerinti méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza</i></p> <p><i>a) a lakásra vonatkozó adatokat,</i></p> <p><i>b) a lakbér mértékét,</i></p> <p><i>c) bérlő által elvégzendő felújítási munkálatok leírását, költségtervét,</i></p> <p><i>d) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,</i></p> <p><i>e) felhívást, hogy a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja.</i></p> <p><i>(3) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a bérleti szerződéskötési 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.</i></p>
<p>100. §</p> <p>(1) A bérbeadó szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakástv. és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.</p>	<p>100. §</p> <p>(1) A bérbeadó szervezet és a 7. § (3) bekezdése szerinti bonyolító szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakástv. és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.</p>