

2023 APR 13.

Atvette:.....

ELŐTERJESZTÉS

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló rendelet elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete 2003-ban fogadta el a jelenleg hatályos, a lakások és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet) amely megalkotása óta a helyi viszonyok és a jogszabályok megváltozása következtében több módosításon ment keresztül. A magasabb szintű jogszabályi változásokra és a Lakásrendelet időközi módosításaira is tekintettel, a Lakásrendelet egyrészt már nem felel meg a jogszabályszerkesztés követelményeinek, másrészt tartalmilag is szükségessé vált annak átfogó felülvizsgálata, újra szabályozása.

A Lakásrendelet mellett az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) is felülvizsgálatra került tekintettel arra, hogy a két rendelet alapvetően összetartozik, így, ha hozzányúlunk a Lakásrendelethez, akkor az mindenképpen felveti a lakbérrendelet módosításának vagy újra alkotásának a szükségességét is.

Ugyanakkor, mivel a két külön rendelet nemcsak összetartozik, de egymással összefüggő szabályokat is tartalmaz, célszerűnek tartottuk a két rendelet módosítása helyett egy új rendelet megalkotását. Ezt indokolja az új jogalkotási követelményeknek való megfelelés is. Az egységes rendeleti forma nemcsak elősegíti a polgárok tájékozódását és a jogalkalmazók munkáját, de erősíti a jogbiztonságot is.

A jobb áttekinthetőség, valamint a módosítások nagyobb száma miatt új egységes rendelet alkotására teszek javaslatot az előterjesztésben.

A rendelet megalkotásánál fontos szempont volt, hogy az új egységes rendeletet összhangba hozzuk a Képviselő-testület 69/2023. (II.23.) ök. számú határozatával elfogadott az „A lakhatás esélyének megteremtése a XV. kerületben 2016-2025.” című Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. megalkotásáról” szóló dokumentumban lefektetett új ingatlanstratégiai és lakáspolitikai irányelvekkel úgy, mint a lakásgazdálkodás, a lakbérrendszer átalakítása, gazdaságosabbá tétele.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy ezen szabályok keretei között saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről. Az új rendelettervezet szerkezete átlátható, összhangban van a magasabb szintű jogszabályokkal, megfelel a hatályos jogszabályszerkesztési követelményeknek. A rendeletalkotásra a felhatalmazást az Ltv. 3. § (1) bekezdése adja, mely a következőkről rendelkezik:

„A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni...”

Az Ltv. 2. melléklete sorolja fel azokat a tárgyköröket, amelyeket a helyi önkormányzat rendeleti úton szabályozhat, ezek:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 9I/A. § 18. pont],

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak a rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.

A további rendelkezések a jogalkotás kapcsán a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) található.

„19. § (1) Ha törvény valamely állami, helyi önkormányzati vagy más szervezet számára kifejezetten jogot biztosít arra, hogy a jogállását vagy a feladatkörét érintő jogszabályok tervezeteit véleményezhesse, a jogszabály előkészítője köteles gondoskodni arról, hogy az érintett szerv e jogával élhessen.”

A társadalmi részvételről szóló törvény 2010. évi CXXXI törvény 10. § (2) bekezdés alapján a véleményezési határidő nem lehet kevesebb **nyolc napnál**.

Fentiekre tekintettel 2023. március 8-án az Önkormányzat honlapján közzétételre került a rendelettervezet, amelyre 2023. március 15-ig lehetett észrevételt vagy javaslatot tenni.

A kifüggesztés időtartama alatt vélemény az Utcajogász Egyesülettől, mint érdekképviselői szervezettől, illetve a kerület bérlőitől érkezett. Az Utcajogász Egyesület észrevételeket és javaslatokat is tett a rendelettervezethez, amelynek egy részét indokoltnak tartottuk és a rendelettervezet vonatkozó részét módosítottuk. Az Utcajogász Egyesület véleménye és az azokra adott válasz a jelen előterjesztés 4. mellékletét képezi. A bérlőktől érkező vélemények, hozzászólások mindegyike a megemelt bérleti díjakkal volt kapcsolatos.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díjak emelése sok félreértésre adott okot, lakossági fórum összehívására került sor 2023. március 28-án, amelyen prezentáció formájában bemutatásra került a rendelettervezet és a hatályos rendeletre képest bekövetkező változás.

A Jat. kötelező feladatként állítja a jogszabály előkészítője elé, hogy előzetes hatásvizsgálatot folytasson le, felmérve ezzel a szabályozás várható következményeit. Megfelelve a Jat. 17. § (1)-(2) bekezdésében foglalt előírásnak az előzetes hatásvizsgálat eredményéről hatásvizsgálati lapot készítettünk, melyet tájékoztatásul csatolunk az előterjesztéshez. Az előterjesztés részét képezi a rendelettervezet egyes szakaszaihoz igazodó részletes indokolás is. Az előterjesztést a bizottságok a Képviselő-testületi ülést megelőzően tárgyalják, a bizottsági elnökök a Képviselő-testületi ülésen ismertetik a rendelettel kapcsolatos álláspontjukat.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április. 13.



Cserdiné Németh Angéla

polgármester

1. Mellékletek:

1. Rendelettervezet
2. Indokolás
3. Hatásvizsgálat
4. Utcajogász Egyesület észrevételek, javaslatok és a megküldött válasz

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda 2023. április „12” Aláírás:.....

3. Bizottságok: Népjóléti Bizottság, Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. április „12” Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás: 2023. április „15” Aláírás:.....

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Rendeletalkotási javaslat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a...../2023.számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja/2023. (...) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló önkormányzati rendeletéről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. április 28. (kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1)-(2) bekezdése.

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023. ÁPR. 12.
Átvette:.....

Örvényességét
felülvizsgálatra érkezett:.....

Lis

2023. ÁPR. 12.
.....-n

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../.... (...) önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak
mértékéről**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)–(2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (6) bekezdéseiben, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében és a 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK FELTÉTELEI**

*I. Fejezet
Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya, a tulajdonosi jogkörök gyakorlása, kötelezettségek teljesítése

1. §

(1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat vagy bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, függetlenül attól, hogy azok az önkormányzat közigazgatási területén belül, vagy azon kívül helyezkednek el.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az Önkormányzat által működtetett Nyugdíjasházban lévő lakásokra.

2. §

(1) A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) megillető tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére a rendelet hatálya alá tartozó lakások tekintetében jelen rendelet keretei között

- a) a Képviselő-testület,
 - b) a Képviselő-testületnek a lakás bérbeadásával összefüggő feladatokat ellátó állandó bizottsága (a továbbiakban: Bizottság), és
 - c) a polgármester
- jogosult és köteles.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója egyes bérbeadói feladatok ellátásával közszolgáltatási szerződés keretében a PALOTA-HOLDING Ingatlan-, és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: PALOTA-HOLDING Zrt. vagy Ingatlankezelő) bízta meg.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **a lakás átalakítása:** a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), vagy a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának és rendeltetésének megváltoztatása;
2. **beköltözhető lakás:** az a rendeltetésszerű használatra alkalmas lakóingatlan,
 - a) amely a kérelmező, pályázó, bérlő és a vele együtt költöző személy tulajdonában van és harmadik személyt megillető, a tulajdonos használati jogát korlátozó jog nem terheli;
 - b) amelyen a kérelmezőnek, pályázónak, bérlőnek és a vele együtt költöző személynek kizárólagos hasznélvezeti joga áll fenn;
 - c) amelyet a kérelmező, pályázó, bérlő és a vele együtt költöző személy önkormányzattól bérel a XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakáson fennálló bérleti jogviszonya kivételével,
 - d) amelynek 1/1 arányú tulajdonjogával a kérelmező, pályázó, bérlő és a vele együtt költöző személy összességében vagy külön-külön rendelkezik és rajtuk kívül álló személynek az ingatlanon hasznélvezeti joga nincs;
3. **bérleti díj:** az adott lakásra érvényes lakbér és a szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díjának együttes összege;
4. **díjtartozás:** lakbér, külön szolgáltatások díja, távhőszolgáltatás és egyéb közüzemi szolgáltatás díja meg nem fizetéséből keletkező tartozás;
5. **egyedül élő:** a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 4. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott személy;
6. **életvitelszerű tartózkodás:** a természetes személy akkor tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, ha az számára ténylegesen életvitelszerű lakóhelyül szolgál, onnan szervezi életét, ott folytatja az életviteléhez szükséges tevékenységeket, melyhez közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, valamint elsődleges elérhetőségi címként (levelezési címként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.
7. **felújítás:** a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 8. pontja szerinti tevékenység;
8. **felújítási kötelezettségvállalás:** bérlői kötelezettségvállalás a bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére és a költségek viselésére, aminek műszaki tartalmát a nyilvánosan meghirdetett pályázat feltételei szerint megkötött lakásbérleti szerződés vagy a bérbeadó és a bérlő között létrejött külön megállapodás tartalmazza;
9. **használati díj:** a lakás jogcím nélküli használata esetén a volt bérlő vagy az ingatlant ténylegesen használó által fizetendő, a 3. pontban meghatározott összeg;
10. **hozzátartozó:** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott személy;
11. **jogcím nélküli lakáshasználó:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. § 13. pontja szerinti természetes személy;
12. **jövedelem:** a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti bevétel, figyelemmel a Szocvtv. 4. § (1a)-(1c) bekezdésében foglaltakra;
13. **karbantartás:** a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 9. pontja szerinti tevékenység;

14. **komfortfokozat:** a lakásnak az Ltv. 91/A. § 2.-5. pontjában meghatározott szintje;
15. **lakásleadás:** a bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogáról lakáspályázati feltétel teljesítéseként a bérlő által történő lemondás;
16. **rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás:** az Ltv. 7. § (2) bekezdése szerinti lakás.

II. Fejezet

A lakásbérbeadás elvei és jogcímei

3. A bérbeadás elvei

4. §

(1) A polgármester évente az Ingatlankezelő tájékoztatója alapján beszámolót terjeszt a Bizottság elé, amelyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét, az üres lakások számát. Javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire és az 5. §-ban meghatározott bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira. A polgármester egyidejűleg beszámol az előző időszakban megvalósult lakásbérbeadásokról is.

(2) A Bizottság a polgármester előterjesztése alapján minden évben, a költségvetésről szóló rendelet elfogadását megelőzően dönt az (1) bekezdésben meghatározott beszámoló elfogadásáról, valamint a tárgyévi lakáshasznosítás irányelveiről és a bérbeadások keretszámairól. A polgármester javaslata alapján a Bizottság a bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat az év során módosíthatja.

4. A bérbeadás jogcímei

5. §

Önkormányzati lakást az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni;

1. Pályázat útján
 - a) szociális alapon,
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci I. és piaci II. alapona pályázati kiírásban meghatározottak szerint, vagy
2. Pályázaton kívül
 - a) bérlőkijelölési jog alapján,
 - b) elhelyezési kötelezettség alapján,
 - c) lakásgazdálkodási érdek alapján,
 - d) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében,
 - e) munkaviszony fennállásához kötötten,
 - f) cserelakás biztosításával,
 - g) méltányosság jogcímén,
 - h) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése útján,
 - i) bérlőtársi szerződés útján,
 - j) lakásbérleti jog folytatása alapján,
 - k) lakáscseréhez történő hozzájárulással,
 - l) lakásbővítés céljából, vagy
 - m) lakásbérleti szerződés meghosszabbítása, ismételt bérbeadás útján.

III. Fejezet

Bérbeadás pályázat útján

5. A pályázat általános szabályai

6. §

- (1) Lakás bérbeadására irányuló pályázat szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci I. és piaci II. alapon, legfeljebb 5 éves időtartamra írható ki.
- (2) A pályázat - a meghirdetésre kerülő lakás állapotától függően - felújítási vagy helyreállítási, korszerűsítési kötelezettséggel terheltten vagy felújítást nem igénylő módon kerülhet kiírásra.
- (3) A felújítási vagy helyreállítási, korszerűsítési kötelezettségnek a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül kell eleget tenni.
- (4) Lakásleadás feltételével meghirdetett pályázat nyertese olyan, legfeljebb 5 évre szóló határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogot szerez, amellyel a leadott lakásra rendelkezett.
- (5) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

6. A pályázati eljárás

7. §

- (1) A pályázat kiírásáról és feltételeinek meghatározásáról a Bizottság dönt. A pályázat lebonyolításához szükséges feltételek biztosításáról a polgármester gondoskodik.
- (2) A pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján és a XV. kerület közéleti lapjában közzé kell tenni, valamint a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán, és az Ingatlankezelő hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni.

8. §

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) annak tényét, hogy a meghirdetett lakás felújítási, helyreállítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása, és piaci, költségelvű, vagy szociális bérleti díj fizetése mellett kerül bérbeadásra,
 - b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - c) a lakás címét, a beköltözhető személyek számát, a lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
 - d) felújítási, helyreállítási, korszerűsítési kötelezettséggel járó pályázat esetén lakásonként a szükséges munkák megjelölését, a befejezési határidőt,
 - e) a lakások megtekintésének módját,
 - f) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
 - g) az elbírálás szempontjait,
 - h) a bérleti szerződés időtartamát,
 - i) lakásonként a bérleti díjat,
 - j) az eredmény közzétételének módját,
 - k) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat.
- (2) A pályázat keretében megvalósuló adatkezelésekhez kapcsolódó adatkezelési tájékoztatót az Önkormányzat a pályázati kiírással egyidejűleg közzéteszi a honlapján.

9. §

A pályázaton olyan nagykorú természetes személy vehet részt, aki megfelel az egyes pályázati típusokra előírt feltételeknek és nem esik az e rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok hatálya alá. A cselekvőképességében korlátozott, vagy cselekvőképtelen személyt a pályázati eljárásban a képviselőjére jogszabály, bírósági vagy hatósági határozat által feljogosított személy képviseli.

10. §

A pályázatot írásban kell benyújtani a pályázati kiírás mellékletét képező formanyomtatványon, amelynek minden esetben tartalmaznia kell:

- a) a pályázó adatait és
- b) a pályázó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és hozzájárul az adatainak kezeléséhez a kapcsolattartás, a pályázat elbírálása és az eredményről való értesítés céljából.

11. §

Egy pályázó legfeljebb három lakásra nyújthat be érvényesen pályázatot, de csak egy lakás bérbevételére jogosult.

12. §

(1) A pályázatok eredményét a pályázati határidő lejártát követő 60 napon belül a Bizottság állapítja meg.

(2) A Bizottság:

- a) a pályázati kiírásban meghatározottak szerint érvénytelennek minősülő pályázatokat érdemi vizsgálat nélkül elutasítja,
- b) az érvényes pályázatot benyújtók közül a pályázati kiírásban meghatározott értékelési szempontok alapján lakásonként megállapítja a nyertes pályázó, valamint a második és a harmadik helyre sorolt pályázó személyét, vagy
- c) nem állapít meg nyertes pályázót, és ezzel az eljárást részben vagy egészben eredménytelennek nyilvánítja.

13. §

(1) A pályázók a pályázat eredményéről - a bizottsági határozathozatalt követő 15 napon belül - a pályázat benyújtását követően kapott sorszám közzétételével a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati helyiségében kifüggesztett hirdetményen és az Önkormányzat honlapján keresztül értesülnek. A nyertes pályázók postai úton is kapnak értesítést.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értesítéssel egyidejűleg, a bérbeadó felhívja az első helyezett, szükség szerint a második, vagy a harmadik helyezett pályázót, hogy a felhívást követő 15 napos határidőn belül nyújtsa be a lakásbérleti szerződés megkötéséhez szükséges – a pályázati kiírásban meghatározott – iratokat és igazolásokat.

(3) Nem köthető lakásbérleti szerződés, ha:

- a) a pályázó a (2) bekezdés szerinti iratokat és igazolásokat az ott meghatározott határidőn belül, hiánytalanul nem nyújtja be,
- b) a (2) bekezdés szerint benyújtott iratok, igazolások a pályázatban megadott adatokkal, nyilatkozatokkal ellentétesek vagy ellentmondásosak,

- c) a (2) bekezdés szerint benyújtott dokumentumok eredetiségével, tartalmának valódiságával szemben kétség merül fel, és azok valódiságát a pályázó a szerződés megkötésére nyitva álló határidőn belül hitelt érdemlően nem igazolja.

14. §

(1) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a 13. § (2) bekezdésében meghatározott dokumentumok benyújtását követő 15 napon belül köteles megkötni, amely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.

(2) Amennyiben a nyertes pályázóval a lakásbérleti szerződés megkötése bármely okból meghiúsul, a lakásbérleti szerződést a második helyre sorolt pályázóval, ha az sem lehetséges, a harmadik helyre sorolt pályázóval kell megkötni, az (1) bekezdésben foglaltak szerint.

(3) A Bizottság az érvényes pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja és a pályázót a pályázati eljárásból legfeljebb 5 évre kizárja, ha

- a) az I-III. helyre rangsorolt pályázó a szerződéskötés feltételeként előírt iratokat, igazolásokat nem, vagy nem határidőben csatolja be,
- b) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződést önhibájából határidőben nem köti meg, vagy attól, kifejezett írásbeli nyilatkozattal visszalép.

15. §

(1) A felújítási, helyreállítási, korszerűsítési kötelezettség mellett kiírt pályázat esetén a Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 60 nappal meghosszabbíthatja.

(2) Ha a bérlő a munkálatokat a megállapodásban meghatározott, vagy a (1) bekezdés alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, az Ingatlankezelő a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

(3) Amennyiben a bérlő a munkálatokat nem a megállapodásban meghatározott műszaki előírásoknak megfelelően végzi el, az Ingatlankezelő a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

(4) Amennyiben a pályázatban meghirdetett lakásra önkormányzati lakás leadásának feltételével lehetett pályázni, a megpályázott lakás bérleti jogának elnyerése esetén a bérlő köteles - a pályázati eredményről szóló értesítésben megjelölt határidőben - a leadott lakást kiürített, tiszta, kifestett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, díjtartozás mentesen az Ingatlankezelő birtokába adni.

IV. Fejezet *Bérbeadás pályázaton kívül*

7. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

16. §

(1) Bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jogot alapítani az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehet, amelyről a képviselő-testület dönt.

(2) Átlátható szervezet részére egyszeri vagy többszöri bérlőkiválasztási jog biztosítható.

- (3) Az egyszeri vagy többszöri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása történhet:
- pénzbeli térítésért vagy
 - ingyenesen állami szerv, önkormányzat, vagy költségvetési szerv, továbbá a Budapest XV. Kerület Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, vagy intézmény részére.
- (4) A bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog ellenértéke
- egyszeri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, a felajánlott lakás forgalmi értékének 30 %-a,
 - többszöri, de legfeljebb háromszöri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén a felajánlott lakás forgalmi értékének 40 %-a.
- (5) A bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jogot alapító megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre, bérlőkiválasztásra jogosult és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit, a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog gyakorolhatóságának számát, valamint, hogy a bérlőkijelölés vagy kiválasztás pénzbeli térítés ellenében vagy ingyenesen történik.
- (6) Amennyiben a többszöri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog gyakorlása során a lakás megüresedik, a bérlőkijelölésre, bérlőkiválasztásra jogosultat fel kell hívni arra, hogy a felhívás közlésétől számított 30 napon belül nevezze meg azt a személyt, akit bérlőnek választott ki, és határozza meg a bérbeadás azon a feltételeit, melyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. Ha a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultja határidőben nem nyilatkozik, úgy – a határidő lejártát követő naptól -, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.
- (7) Ingyenes bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén a megállapodásban rögzíteni kell, hogy a joggal érintett lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultját terheli és, hogy a bérlő helyett felelősséggel tartozik a bérleti jog bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérlő a lakás birtokbaadásáig helyreállítási, tartozás megfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
- (8) Az Ingatlankezelő a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha az
- rendelkezik a jelölő szerv képviselője által aláírt nyilatkozattal, és
 - vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti díj megfizetését.

17. §

A bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadásról a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatot ad ki.

8. Bérbeadás elhelyezési kötelezettség alapján

18. §

(1) Azzal a személlyel, akivel szemben jogszabály, bírósági vagy hatósági határozat alapján a bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége áll fenn, határozott idejű - legfeljebb 5 évre szóló - lakásbérleti szerződést kell kötni.

(2) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(3) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatot ad ki, az ismételt bérbeadásról a Bizottság dönt.

9. Bérbeadás lakásgazdálkodási érdek alapján

19. §

(1) A Bizottság döntése alapján a bérbeadó az épület vagy a benne lévő lakás elidegenítése, lebontása, felújítása, átalakítása, vagy bővítése esetén megállapodhat a bérlővel a bérleti szerződés megszüntetéséről és arról, hogy részére másik, megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ad bérbé vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Lakásgazdálkodási érdek jogcímén kötött bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel jön létre.

(3) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(4) Lakásgazdálkodási érdekből történő elhelyezés esetén a cseréből adódó indokolt költségeket – a lakbéren kívül – az Önkormányzat viseli.

(5) Pénzbeli térítésre az 58. §-ban foglaltak az irányadók azzal, hogy a térítés határozott időre szóló bérleti szerződés megszűnése esetén is adható, melynek mértéke a lakás ingatlanszakértői értékbecslésen alapuló forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a lehet.

20. §

(1) Amennyiben a bérlő az elidegenítés, lebontás kivételével a 19. § (1) bekezdésében meghatározott munkálatokkal érintett lakásba vissza kíván költözni, a polgármesterrel kötött külön megállapodás alapján, átmeneti elhelyezésben részesül. Az átmeneti elhelyezés időtartamára a bérlő bérleti jogviszonya szünetel.

(2) A bérlő és vele jogszerűen együtt lakó személyek az átmeneti elhelyezés során hasonló lakásra (szobaszám, alapterület) tarthatnak igényt, mint amilyen az átmenetileg kiürített lakás.

(3) A bérlő az átmeneti elhelyezésként biztosított lakás használati, közüzemi és egyéb díjainak fizetésére köteles. A lakás használati díja az átmeneti lakásra számított, a bérlő szociális és vagyoni helyzete alapján megállapított bérleti díjjal azonos mértékű összeg.

(4) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának szünetelése és átmeneti elhelyezése véget ér, ha a kiürített épületben, lakásban végzett munkákat befejezték, vagy - az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság az épületre, a lakásra a hatósági bizonyítványt, vagy a használatbavételi engedélyt megadta.

(5) Átmeneti elhelyezés esetén a bérlő költöztetéséről a bérbeadó gondoskodik, ennek elmulasztása esetén a bérlő számlával igazolt költöztetési költségeinek megtérítésére tarthat igényt.

10. Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

21. §

- (1) Közérdekből valósul meg a bérbeadás
- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, vagy a kisajátítási eljárást helyettesítő egyezség létrehozása esetén,
 - b) az Önkormányzat tulajdonában álló lakás megsemmisülése miatti elhelyezési kötelezettség teljesítéseként,
 - c) az Önkormányzat területrendezési, térségfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében,
 - d) más önkormányzattal való megállapodás alapján, vagy
 - e) egyéb önkormányzati érdekből.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a Bizottság megállapodhat a bérlővel a bérleti szerződés megszüntetéséről és arról, hogy részére másik lakást (a továbbiakban: cserelakás) ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(3)) Közérdekű feladatok megvalósítása jogcímén kötött bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel jön létre.

(4) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(5) Közérdekből történő elhelyezés esetén a cseréből adódó indokolt költségeket – a lakbéren kívül - az Önkormányzat viseli.

(6) Pénzbeli térítésre az 58. §-ban foglaltak az irányadók azzal, hogy a térítés határozott időre szóló bérleti szerződés megszűnése esetén is adható, melynek mértéke a lakás ingatlanszakértői értékbecslésen alapuló forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a lehet.

11. Munkaviszony fennállásához kötött bérbeadás

22. §

(1) Munkaviszonyhoz, vagy munkaviszony jellegű jogviszonyhoz kötődően önkormányzati bérlakás - a polgármester kijelölése alapján - annak adható bérbe, aki:

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
- b) az Önkormányzat intézményeivel,
- c) az Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társasággal,
- d) az Önkormányzat közigazgatási területén működő állami szervvel, közfeladatot ellátó intézménnyel, vagy az Önkormányzattal, önkormányzati feladat ellátására szerződéses kapcsolatban álló más szervezettel

közszolgálati, közalkalmazotti, szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy munkaviszony jellegű jogviszonyban áll.

(2) Önkormányzati bérlakás az (1) bekezdésben meghatározottakon túl bérbe adható olyan személynek is, aki legalább 5 éve a kerületben él és kiemelkedő művészi tevékenységével hozzájárult a kerületi kulturális élet színvonalának jelentős emeléséhez.

(3) A bérbeadásról az érintett kérelme és a munkáltató javaslata alapján a Bizottság dönt. A lakásbérleti szerződés az (1)-(2) bekezdés szerinti jogviszony vagy tevékenység fennállásáig, de legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.

(4) Nem köthető bérleti szerződés azzal az (1)-(2) bekezdésben meghatározott személlyel, aki, vagy a vele együtt költöző személy nem felel meg a bérlővel szemben e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(5) Bérlő az (1)-(2) bekezdés szerinti jogviszonya vagy tevékenysége megszűnését legkésőbb a megszűnést követő 3 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

(6) Ha a bérleti jogviszony 5 éves időtartama úgy jár le, hogy az (1)-(2) bekezdés szerinti jogviszony vagy tevékenység még fennáll, a lakás a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére ismételten bérbeadható, ha a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(7) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya legalább 10 éve fennáll és az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott jogviszonya nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátás igénybevétele miatt szűnik meg, kérelmére a Bizottság az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott jogviszony megszűnését követően is bérbe adhatja 5 éves határozott időtartamra a lakást, mely időtartam többször meghosszabbítható.

(8) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követő 30 napon belül a volt bérlő - családtagjaival együtt - köteles a lakásból kiköltözni és a lakást kiürített, tiszta, beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, cserelakás és kártalanítási igény nélkül az Ingatlankezelő birtokába adni.

12. Bérbeadás minőségi lakáscsere biztosításával

23. §

(1) A bérlő minőségi lakáscserére irányuló kérelme és a Bizottság döntése alapján, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a bérlő részére másik önkormányzati lakás (a továbbiakban: cserelakás) adható bérbe, amennyiben

- a) a bérlő orvosilag igazolt egészségi, vagy a lakás műszaki véleménnyel alátámasztott egészségre ártalmas állapota azt szükségessé teszi,
- b) a bérlő a kiadások csökkentése érdekében kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakás biztosítását kérelmezi,
- c) a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyekre számított lakásnagyság a méltányolható lakásigény alsó határát nem éri el és a bérlő nagyobb alapterületű, vagy nagyobb szobaszámú önkormányzati lakás bérbeadását kérelmezi,

és nem állapítható meg az e rendeletben meghatározott egyéb kizáró ok.

(2) A cserelakás iránti kérelmek teljesítésére az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számától és lakásgazdálkodási feladataitól függően kerülhet sor.

(3) Cserelakás bérbeadása esetén a bérlőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakásra kötelezően meghatározott felújítások elvégzését, felújított lakás esetében pedig a felújítási költségeknek a Bizottság által meghatározott részét.

(4) A Bizottság döntését a Polgármesteri Hivatal által készített környezettanulmány és az Ingatlankezelő műszaki szakvéleménye figyelembevételével hozza meg, melyek az előterjesztés mellékletét képezik. A szakvélemény 3 hónapnál régebbi nem lehet.

(5) A bérlő a csere iránti kérelem benyújtásakor köteles igazolni, hogy a cserével érintett bérleményén nem áll fenn bérleti díjtartozás, és a közműszolgáltatók felé sincs lejárt tartozása, vagy tartozás esetén ezek megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött.

(6) Cserelakás bérbeadása esetén a bérlővel a korábbi lakásbérleti szerződés időtartamával megegyező szerződést kell kötni.

(7) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlő a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

13. Bérbeadás méltányosság jogcímén

24. §

(1) A Bizottság kérelemre és a polgármester előterjesztése alapján méltányosságból önkormányzati bérlakást biztosíthat annak a személynek,

- a) akinek szociális, munkahelyi, lakhatási körülménye vagy egészségügyi állapota a lakáshoz juttatást indokoltá teszi, és
- b) aki a kérelem benyújtását megelőzően legalább 5 éve folyamatosan a XV. kerületben bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,

amennyiben nem állapítható meg az e rendeletben meghatározott egyéb kizáró ok.

(2) A kérelem elbírálásánál figyelembeveendő szempont minden olyan tény, körülmény, mely a kérelmező igényjogosultságát alátámasztja, így különösen:

- a) a kérelmező családjában három vagy több gyermekről gondoskodik,
- b) kérelmező családjában tartósan beteg gyermek él,
- c) kérelmező családjával egészségre veszélyes, rossz lakhatási körülmények között él, vagy
- d) kérelmező önhibáján kívül veszítette el korábbi lakhatását, vagy annak elvesztése valószínűsíthető, és a lakhatás nehézség előre nem látható rendkívüli változás következménye.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben meghatározottakon kívül méltányosságból bérlakás biztosítható annak a személynek is, aki az Önkormányzat által kiírt szociális lakáspályázaton – legfeljebb a kérelem benyújtását megelőző 10 évben – legalább 2 alkalommal érvényes, de sikertelen pályázatot nyújtott be, és megfelel az (1) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt rendelkezéseknek.

25. §

(1) A kérelmek elbírálásához környezettanulmány szükséges, amelyben rögzíteni kell a kérelmező és a vele együtt költöző hozzátartozók foglalkoztatási jogviszonyát, a háztartás becsült bevételeit és kiadásait, a lakhatás jogcímét, a lakhatás elvesztésének körülményeit, a lakhatását szolgáló ingatlan tulajdoni viszonyait, és minden egyéb, a méltányosság jogcímén történő bérbeadást alátámasztó lényeges körülményt, mely a rendkívüli változás megállapításának alapjául szolgál.

(2) Méltányosságból történő bérbeadás esetén a kérelmezőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakás felújításának, felújított lakás esetében pedig a felújítási költségeknek a Bizottság által meghatározott részét.

(3) A jogosultság feltételeinek igazolása a kérelmező kötelezettsége, így a kérelemhez csatolni kell különösen:

- a) XV. kerületi tartózkodás hitelt érdemlő (lakcímkártyával történő) igazolását, lakáshasználat esetén a bérleti szerződést vagy tulajdonosi nyilatkozatot, anyaothonban, krízisközpontban és titkos menedékházban lakó esetén a befogadó intézmény igazolását,
- b) kérelmező és a vele együtt költöző személyek jövedelemigazolását,
- c) baleset, betegség, haláleset, fogyatékoság, egészségkárosodás esetén a vonatkozó egészségügyi dokumentációt, orvosi szakvéleményt, szakhatósági állásfoglalást vagy mindezeket igazoló hatósági bizonyítvány hitelt érdemlő másolatát.

(4) Méltányosság jogcímen bérleti szerződés első alkalommal legfeljebb 1 évre köthető, amely időtartam a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

14. Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése

26. §

(1) Erre irányuló kérelem és a Bizottság döntése alapján, a bérbeadó lakásbérleti szerződést köthet azzal a személlyel, aki

- a) a lakás bérlőjéből jogcím nélküli használójává vált,
- b) jogcím nélküli lakáshasználóként az a) pont szerinti volt bérlő halála után maradt vissza a - méltányolható lakásigénye felső határát meg nem haladó - lakásban, ha a volt bérlő halálakor és az azt megelőző három évben életvitelszerűen a lakásban lakott, ott bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezett és az elhunyt bérlő élettársa, házastársa, szülője, gyermeke, unokája vagy testvére,

amennyiben nem állapítható meg az e rendeletben meghatározott egyéb kizáró ok.

(2) A lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére a Bizottság másik, a méltányolható lakásigény alsó határának megfelelő lakás bérbeadásáról is dönthet.

(3) A lakásbérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó

- a) a jogviszony rendezése iránti kérelmét, a jogcím nélkülivé válását követő legkésőbb 30 napon belül benyújtja,
- b) a lakás használatával kapcsolatos kiadásokat (lakáshasználati díj, közüzemi díjak, külön szolgáltatási díjak) rendszeresen fizeti, nincs hátraléka, vagy a hátralék megfizetésére kötelezettséget vállal, és
- c) lakókörnyezetében (társasházban) betartja az együttélési szabályokat és ezzel kapcsolatban a lakáshasználóval vagy a vele együtt lakókkal szemben jogos panaszbejelentés egy éven belül nem érkezett a bérbeadóhoz.

(4) A (3) bekezdés a) pontjában meghatározott határidő elmulasztása esetén az Ingatlankezelő intézkedhet a lakáskiürítési eljárás megindítása iránt.

(5) Az elhelyezésre és a bérletre való jogosultság megállapításához szükséges adatok, nyilatkozatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni.

(6) Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése jogcímen lakásbérleti szerződés első alkalommal, legfeljebb egy évre köthető, amely időtartam a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

15. Rendkívüli élethelyzet alapján történő ideiglenes elhelyezés

27. §

A 16. és 17. § kivételével az e fejezetben meghatározott bérbeadási jogcímek esetében, amennyiben a lakhatás megoldása azonnali intézkedést igényel, a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozat kiadásával jogosult a kijelölt személy Bizottság döntéséig szóló, ideiglenes elhelyezésének engedélyezésére.

V. Fejezet

A bérbeadás sajátos esetei

16. A bérlőtársi szerződés

28. §

(1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérheti a polgármestertől, aki a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban dönt.

(2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére az Ltv. 4. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint.

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki a bérlő gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, szülője, testvére, valamint élettársa és hitelt érdemlően bizonyítottan a bérlővel legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik. Az élettársi kapcsolatot az élettársak erre irányuló nyilatkozatának közjegyzői okiratba foglalásával vagy az élettársi kapcsolat fennállásáról szóló nyilatkozatuknak a közjegyző által vezetett Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába történő bejegyzésével, a bejegyzett élettársi kapcsolatot anyakönyvi kivonat bemutatásával kell igazolni.

(4) Új bérbeadás esetén bérlőtársi szerződést kell kötni a házastársak közös kérelmére, valamint kérelemre bérlőtársi szerződés köthető a (3) bekezdésben felsorolt személyekkel. Új bérbeadás esetén a bérlőtársi jogviszony létesítéséről a Bizottság jogosult dönteni.

(5) Bérlőtársi szerződés abban az esetben köthető, ha a leendő bérlőtárs megfelel az e rendeletben a bérlővel szemben támasztott követelményeknek.

(6) A (2)-(3) bekezdés szerinti bérlőtársi jogviszony időtartama megegyezik a lakásra már fennálló bérlői szerződés időtartamával.

(7) Új bérbeadás esetén a bérlőtársakkal szerződés határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető, amely időtartam a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

17. A lakásbérleti jog folytatása

29. §

(1) Aki lakásbérleti jog folytatására jogosult és a jogviszonyt folytatni kívánja, a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles a bérlő haláláról az elhunyt halotti anyakönyvi kivonata csatolása mellett a polgármestert írásban tájékoztatni.

(2) A polgármester az Ltv. 32. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén írásbeli tulajdonosi nyilatkozattal értesíti az Ingatlankezelőt a bérlő személyében történt változásról.

(3) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére a Bizottság döntése alapján több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

VI. Fejezet

A bérleti szerződés, a bérlő és a bérbeadó

18. A bérleti szerződés létrejötte, időtartama, meghosszabbítása

30. §

(1) A lakásbérleti jogviszony létrejöttére az Ltv. 2. § (3) és (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(2) A bérleti szerződés minimális tartalmi elemeit e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Bérleti szerződés csak tulajdonosi nyilatkozat alapján, az abban kijelölt személlyel köthető. Semmis az a szerződés, amelyet tulajdonosi nyilatkozat nélkül kötnek meg.

(4) A lakásbérleti szerződést a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi nyilatkozat alapján az Ingatlankezelő köti meg a bérlővel. A bérleti szerződés módosításához, kiegészítéséhez a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi nyilatkozat szükséges.

(5) A bérleti szerződést a polgármester által kiadott tulajdonosi nyilatkozat bérlő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül kell megkötni.

(6) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést - a tulajdonosi nyilatkozatban megjelölt - határidőn belül nem köti meg, a nyilatkozat hatályát veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztása esetén, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye, amelynek elfogadásáról a polgármester dönt.

31. §

(1) Az Ingatlankezelő a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően legalább 60 nappal írásban tájékoztatja a bérlőt a jogviszony meghosszabbításával kapcsolatos feltételekről.

(2) A szerződés időtartamának meghosszabbítása iránti kérelmet legkésőbb a szerződés megszűnését megelőző napig be kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalnál. A kérelemhez csatolni kell a bérlő és a vele együtt lakó személyek jövedelemigazolását, a közműszolgáltatók hátralékmentességet tartalmazó igazolását.

(3) A hosszabbítás iránti kérelem késedelmes, vagy hiányos benyújtása a határozott időtartam elteltét követően a jogviszony megszűnését eredményezi.

(4) A bérleti szerződés meghosszabbítása előtt

- a) bérleményellenőrzést kell tartani,
- b) szociális alapú bérleti díj jogosultság alátámasztására környezettanulmányt kell készíteni,
- c) vizsgálni kell, hogy a bérlő a bérleti jogviszony ideje alatt a lakás, a lakásban található berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával vagy cseréjével kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette-e.

(5) A Bizottság a bérleti szerződést meghosszabbíthatja, ha a bérlő igazolt módon eleget tett a jogszabályban előírt és megszűnő vagy a korábban megszűnt bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek. A bérleti jogviszony akkor is meghosszabbítható, ha a bérlő a fennálló lakbér-, különszolgáltatási díj tartozása kiegyenlítésére részletfizetési megállapodásban kötelezettséget vállal.

32. §

(1) Önkormányzati lakást határozatlan időre, határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) Önkormányzati lakást – a (3)-(5) bekezdésben meghatározottakon kívül - határozott időre kell bérbe adni, amely az e rendeletben foglalt feltételek teljesítése esetén több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható.

(3) Feltétel bekövetkeztéig kell a lakást bérbe adni, ha a bérbeadó vagy a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(4) Határozatlan időre kell a lakást bérbe adni

- a) e rendelet eltérő rendelkezése hiányában a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére, ha a fennálló bérleti szerződés úgy szűnik meg, hogy ugyanazon bérlő részére másik önkormányzati lakás bérbeadására kerül sor,
- b) a lakás alapterületének megváltoztatása esetén a csatolt terület esetében, ha az eredeti alapterületű bérleményre a bérlő határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik,
- c) ha a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(5) A lakást határozatlan időre lehet bérbe adni, ha a bérlő határozott idejű szerződése legalább egy alkalommal meghosszabbításra került, és a meghosszabbított bérleti szerződésben meghatározott időtartam eltelt.

19. A bérlő személye

33. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője csak természetes személy lehet.

(2) Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal a személlyel:

- a) aki, vagy akinek a vele együtt lakó vagy költöző hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a bérleti szerződés aláírásáig, pályázat esetén a pályázat kiírásának napjáig azt megszünteti, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás esetén a pályázatban lakásleadási kötelezettséget vállal,
- b) aki az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan után bérleti, közüzemi vagy használati díjjal tartozik, kivéve, ha a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését vagy a teljesítés ütemezéséről szóló részletfizetési megállapodás megkötését igazolja,
- c) akinek a pályázat benyújtásának időpontjában bármely jogcímen helyi adótartozása van,

- d) aki az Önkormányzat tulajdonában álló lakást úgy vesz birtokba, hogy arra nincs jogalapja, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül,
- e) 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 azt az Ltv. 29. § (1)-(2) bekezdése alapján kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélte,
- f) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette,
- g) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti vagy használati jogviszonyából fakadó lényeges kötelezettségeit – ide nem értve a bérleti vagy használati díj megfizetésének kötelezettségét – megszegte, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére, különösen
 - ga) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,
 - gb) a lakásból történő két hónapot meghaladó jogszerűtlen távollét,
 - gc) a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben tanúsított, az együttélés követelményeivel ellentétes, botránnyos, túrhetetlen magatartása,
 - gd) lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,
 - ge) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása miatt került sor, vagy
- h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában az együtt költözők személyére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt, az adatközlést követő 5 évig.

20. A bérbeadó kötelezettségei

34. §

(1) Az Ingatlankezelő a lakást a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint - a felújítási kötelezettséggel kiírt pályázat kivételével - rendeletésszerű használatra alkalmas állapotban köteles bérlő birtokába átadni.

(2) Az Ingatlankezelő köteles a lakást a bérleti jogviszony megszűnése esetén birtokba venni.

(3) A lakás birtokbaadásának részletes szabályait a 63.-67. § rendelkezései tartalmazzák.

21. A bérlő kötelezettségei

35. §

(1) A bérlő a lakást az 54. §-ban meghatározott kivétellel csak lakás céljára használhatja.

(2) A bérlő - a lakásra megállapított lakbér és különszolgáltatási díjak, valamint a közüzemi költségek fizetésén túl - köteles gondoskodni:

- a) saját költségén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetészerű használatáról, - közegészségügyi, járványügyi szempontok figyelembevételével - tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;

- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról vagy az okozott kár megtérítéséről;
- d) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések megkötéséről, a szerződések maradéktalan betartásáról,
- e) az épületre vonatkozó házirend és az együttélés szabályainak betartásáról,
- f) a bérleti jogviszony megszűnésekor az ingóságaitól kiürített lakásnak és berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tisztán, kifestve az Ingatlankezelő részére történő birtokbaadásáról.

36. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor és annak fennállása alatt köteles igazolni a szociális, a költségelví és a piaci I. és II. lakbérre jogosultságát, mind maga, mind pedig a vele együtt lakó vagy költöző személyek tekintetében, melyet a következő okiratokkal tehet meg:

1. a rendszeres havi jövedelemmel rendelkező személyek a kérelem benyújtását megelőző, folyamatos 3 havi, ennél rövidebb idejű munkaviszony esetén a rendelkezésre álló, de legalább 1 havi nettó jövedelemről szóló igazolás, (táppénz, CSED, GYES, GYED, GYET, GYOD is),
2. a nem havi rendszerességgel szerzett, vagy vállalkozásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző adóbevallással lezárt időszokról, az illetékes állami adóhatóság (NAV) által kiállított hivatalos igazolás. Az adóbevallással még le nem zárt időszokról a könyvelő által kiállított hivatalos igazolás, ennek hiányában a vállalkozó büntetőjogi nyilatkozata az időszak alatt szerzett nettó bevételről. Ha a vállalkozási tevékenység megkezdésétől eltelt időtartam nem éri el a 12 hónapot, akkor az egyhavi átlagos jövedelmet a vállalkozási tevékenység időtartama alapján kell kiszámítani. Amennyiben közkereseti társaság, betéti társaság, korlátolt felelősségű társaság tagja, vagy részvénytársaság részvényese, úgy csatolni kell (könyvelő által kiállított) hivatalos igazolást a kérelem beadását megelőző adóbevallással lezárt évre vonatkozó osztalék nettó kifizetéséről (osztalék előleg kifizetése esetén a kérelem beadását megelőző 12 hónapra vonatkozó hivatalos igazolást).
3. nyugdíjas esetében a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság tárgyév januárjában megküldött értesítése, melyben szerepel a január elsejétől megállapított ellátás összege és típusa, valamint a legutolsó nyugdíjszelvény, számlakivonat, vagy a pénzintézet igazolása. (Az értesítőt évente csak egy alkalommal kell csatolni.) Ideiglenes özvegyi nyugdíj folyósítása esetén az erről szóló határozat másolata,
4. közfoglalkoztatásban részvevők esetén a közfoglalkoztatási szerződés másolata,
5. álláskeresők ellátása vagy foglalkoztatást elősegítő támogatásban részesülők esetében az illetékes állami foglalkoztatási szerv megállapító határozatának fénymásolata, és az utolsó csekkszelvény, számlakivonat, vagy a pénzintézet igazolása, álláskeresők ellátása vagy foglalkoztatást elősegítő támogatás megszűnése esetén a megszüntető határozat másolata,
6. egyszerűsített (alkalmi) foglalkoztatásban résztvevők esetében a munkáltató által kiállított igazolást a kérelem benyújtását megelőző 12 naptári hónapra vonatkozóan, vagy ilyen igazolás hiányában, büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat,
7. a Járási Hivatal által megállapított pénzbeli ellátásról szóló határozat másolata, valamint az utolsó postai csekkszelvény, számlakivonat, vagy a pénzintézet igazolása,
8. ha a háztartásban kiskorú gyermek van, igazolás a családi pótlék, iskoláztatási támogatás összegéről, esetlegesen igazolás az árvaellátás összegéről,
9. 16 éven felüli gyermek(ek) esetében az oktatási intézmény igazolása a tanulói, hallgatói jogviszony fennállásáról (a tagozat megjelölésével, pl.: nappali), egyetemi, főiskolai hallgatónál az oktatási intézmény által kiállított igazolás az ösztöndíj összegéről, a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapra vonatkozóan, havi tételes bontásban (amennyiben nincs, úgy

- az oktatási intézmény által kiállított nemleges igazolás) vagy szakképzésben résztvevők esetében a szakképzéssel összefüggő pénzbeli juttatásokról,
10. amennyiben a 16-20 év közötti gyermek nem jár oktatási intézménybe, de önálló keresettel sem rendelkezik, szükséges mellékelni az illetékes állami foglalkoztatási szerv igazolását arról, hogy álláskeresők ellátásban, vagy foglalkoztatást elősegítő támogatásban részesül-e,
 11. ha a kérelmező elvált, a válásról, gyermek elhelyezéséről és gyermektartásdíjról szóló bírósági döntés fénymásolata, ennek hiányában közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt megállapodást. Igazolás a tartásdíj összegéről (postai szelvény fénymásolata, számlakivonat, a pénzügyintézet igazolása, vagy nyilatkozat két tanú aláírásával), képzelt apa bejegyzésére vonatkozó hivatalos irat másolata,
 12. a gyermek elhelyezése vagy ideiglenes hatályú elhelyezése és a gyámrendelés tárgyában hozott bírósági vagy gyámhatósági jegyzőkönyv, végzés, rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igazolása,
 13. gyámolt vagy gondnokolt személy esetén a hatályos gyám- vagy gondnokkirendelő határozat másolatát,
 14. fogyatékos személy esetén a szakorvos hivatalos igazolása a fogyatékkal élő személyre vonatkozóan,
 15. egészségkárosodott személy esetén a Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal vagy a rehabilitációs szakigazgatási szerv érvényes és hatályos szakvéleménye vagy szakhatósági állásfoglalása.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt ellátások összege év közben változik, a változásról szóló igazolást is csatolni kell.

37. §

- (1) A bérlő a szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát az Ingtatlankezelő részére előzetesen írásban bejelenteni, és azt hitelt érdemlő módon igazolni.
- (3) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettségének előre nem látható okból nem tud eleget tenni, a távollétét és időtartamát az akadályoztatás megszűntetését követő 30 napon belül köteles írásban bejelenteni, és azt hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) Ha a távollét időtartama az egy évet meghaladja, a távollét indokát a bérlő köteles évente írásban igazolni, mely igazolást június 30-áig kell az Ingtatlankezelő részére benyújtani.

38. §

A bérlő a szerződés megkötését követően, 6 havonta köteles az Ingtatlankezelő részére bemutatni a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlákat és igazolásokat arról, hogy az általa bérelt lakásra tartozás nem áll fenn.

22. Megállapodás munkálatok elvégzéséről

39. §

- (1) A Bizottság döntése alapján az Ingtatlankezelő a bérlővel megállapodást köthet, hogy
 - a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel,

- b) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, az Ltv.10. §-a szerinti, a bérbeadót terhelő kötelezettséget a bérlő átvállalja,
- c) a bérlő a lakást - a szükséges karbantartás kivételével - felújítja, átalakítja, korszerűsíti.

(2) A bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése esetén a bérlő a felmerülő költségek megtérítéseként – a felújítási, korszerűsítési lakáspályázat kivételével – lakbérkedvezményre tarthat igényt. Az Ingatlankezelő csak a lakhatás feltételeit minimálisan biztosító mértékig vállalja a költségek beszámítását. A bérlő által vállalt munkálatok elvégzését és azok költségét számlákkal kell igazolni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) az elvégzendő munkák:
 - aa) pontos meghatározását, megnevezését,
 - ab) befejezésének határidejét,
 - ac) költségeit,
 - ad) költségei elszámolására és beszámítására vonatkozó kikötéseket;
- b) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérlő köteles gondoskodni;
- c) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségének rögzítését a bérbeadóval, az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben;
- d) szabálytalan vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási és kártalanítási kötelezettségét.

(4) A (2) bekezdés szerinti lakbérkedvezmény mértékét és időtartamát az elvégzett munkák ellenértékéhez igazodóan kell meghatározni.

(5) A bérbeadó a bérlő számlával igazolt tényleges költségeit – havonta egyenlő részletekben – a bérleti díjba, legfeljebb annak 50%-a erejéig számíthatja be.

(6) Ha bérleti szerződés azt megelőzően szűnik meg, mint ahogyan a költségek a bérleti díjba beszámításra kerültek volna, a fennmaradt összeget a bérlő részére a lakás – Ingatlankezelő részére történő – birtokbaadását követő 8 napon belül egy összegben kell megfizetni.

(7) Amennyiben a bérlő a megállapodásban rögzített határidőn belül a megállapodásban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget a lakásbérleti szerződést az Ingatlankezelő felmondhatja.

23. A bérlemény ellenőrzése

40. §

(1) Az ingatlankezelő erre felhatalmazott munkatársa évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződésszerű használatát, kiemelten a bérlő karbantartásra, felújításra vonatkozó kötelezettségének teljesítését.

(2) Az ellenőrzés időpontja előtt a bérlőt legalább nyolc nappal az ellenőrzés tényéről értesíteni kell.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles az Ltv.-ben meghatározott eseteken kívül a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

(4) Az Ingatlankezelő – önállóan vagy a Polgármesteri Hivatal felkérése alapján – előzetes értesítés nélkül soron kívüli bérleményellenőrzést tarthat, amennyiben olyan körülmény merül fel, amely a bérleménynek, nem az Ltv. vagy a szerződésben foglaltak szerinti használatára utal.

(5) Ha az épületben vagy az épület központi műszaki berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek rongálással vagy nem rendeltetésszerű használattal kárt okoznak, az Ingatlankezelő felszólítására a bérlő a hiba kijavítására vagy a kár megtérítésére köteles.

(6) A bérleményellenőrzésről minden esetben jegyzőkönyv és fényképfelvétel készül.

(7) A bérleményellenőrzéssel kapcsolatos adatkezeléséről, így különösen a (6) bekezdés szerinti jegyzőkönyvben feltüntetendő személyes adatok kezeléséről, az érintett bérlőt vagy bérlőtársat az ellenőrzés tényéről szóló tájékoztatás megküldésével egyidejűleg tájékoztatni kell. A bérleményellenőrzéssel kapcsolatos adatkezelések körülményeit az Adatkezelő bérleményellenőrzésekkel kapcsolatos adatkezelésről szóló adatkezelési tájékoztatója tartalmazza.

VII. Fejezet *A bérbeadás*

24. A bérbeadás módja

41. §

(1) Önkormányzati lakást

a) szociális helyzet alapján,

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon I. és piaci II.

lehet bérbe adni (a továbbiakban együtt: bérbeadás módja).

(2) A bérbeadás módját a lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell.

25. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

42. §

(1) Szociális helyzet alapján bérleti jog megszerzésére az a személy jogosult, akinek és a vele együtt lakó vagy költöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor, vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor

a) nem haladja meg a 110.000 Ft-ot,

b) egyedül élő esetén nem haladja meg a 130.000 Ft-ot,

és nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

(2) Első alkalommal történő bérbeadás esetén az egy főre jutó nettó jövedelemnek legalább 60.000 Ft-ot el kell érnie.

26. Költségelven történő bérbeadás

43. §

Költségelven történő bérleti jog megszerzésére az a személy jogosult, akinek, és a vele együtt lakó vagy költöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor

a) meghaladja a 110.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot,

b) egyedül élő esetén meghaladja a 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 250.000 Ft-ot,

és nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

27. Piaci alapon történő bérbeadás

44. §

Piaci I. alapon történő bérleti jog megszerzésére az a személy jogosult, akinek, és a vele együtt lakó vagy költöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor

- a) meghaladja a 200.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,
 - b) egyedül élő esetén meghaladja a 250.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 380.000 Ft-ot,
- és nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

45. §

Piaci II. alapon történő bérleti jog megszerzésére az a személy jogosult, akinek, és a vele együtt lakó vagy költöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor

- a) meghaladja a 280.000 Ft-ot, vagy
 - b) egyedül élő esetén meghaladja a 380.000 Ft-ot és
- nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

28. A lakásigény mértéke

46. §

(1) A lakásokat komfortfokozattól függetlenül a szobaszám és a költöző személyek számának figyelembevételével a 2. mellékletben meghatározott lakásigény mértéke szerint lehet bérbe adni.

(2) A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón, a bérlőn és a leendő bérlőn túlmenően csak a vele együtt költöző vagy lakó személyeket lehet figyelembe venni, azzal, hogy amennyiben a pályázó, bérlő, a leendő bérlő vagy a vele együtt költöző hozzátartozó a 3 hónapot meghaladó várandósságát hitelt érdemlően igazolja, a születendő gyermeket a költözők számánál figyelembe kell venni.

VIII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás esetei

29. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

47. §

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő a házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt, csak a polgármester írásbeli tulajdonosi hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személynek a lakásba történő befogadását 15 napon belül köteles a bérbeadónak bejelenteni.

48. §

(1) A bérlő a lakásba - a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyeken kívül - csak

- a) nagyszülőjét,
- b) házastársának gyermekét és unokáját,

- c) nem befogadott gyermekének a gyermekét,
 - d) testvérét,
 - e) élettársát,
 - f) élettársa gyermekét és unokáját,
 - g) gyermeke házastársát vagy élettársát, és annak gyermekét,
 - h) gyámhatósági határozattal igazolható gondozottját, gondnokoltját, gondnokát, valamint
 - i) tartási szerződés szerinti eltartóját
- fogadhatja be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani. A befogadás során a bérlőnek igazolnia kell a saját, a vele együtt lakó és a befogadni kívánt személy jövedelmi viszonyait, melyet a 36. § (1) bekezdésében felsorolt okiratokkal tehet meg. A kérelem benyújtásával egyidejűleg a bérlőnek igazolnia kell, hogy nincs bérleti díj- és közüzemi díjtartozása, vagy annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött.

(3) A lakásba történő befogadást meg kell tagadni, ha a (1)-(2) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn.

(4) A lakásba történő befogadást abban az esetben is meg kell tagadni, ha a befogadással a lakásban lévő személyek száma meghaladja a 46. §-ban szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

(5) Ha a befogadáshoz a Lakástörvény alapján más személy hozzájárulása is szükséges, úgy a bérbeadó a hozzájárulását csak az erre feljogosított személyek beleegyezését követően adhatja meg.

(6) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy az (1) bekezdés alapján befogadott személy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén elhelyezési igény nélkül köteles a lakásból, legkésőbb a megszűnés napjától számított 30 napon belül – ingóságaival együtt – kiköltözni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlő köteles gondoskodni.

49. §

(1) A befogadáshoz történő hozzájárulás legfeljebb a bérleti jogviszony időtartamára adható meg.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a hozzájárulás is hatályát veszti.

50. §

Amennyiben a bérlő – a bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül – a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogad be a lakásba valakit, az Ingatlankezelő a bérleti szerződést felmondhatja.

30. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

51. §

(1) Tartási szerződés mind határozatlan, mind határozott időtartamú lakásbérleti szerződés esetén köthető. Határozott időtartamú lakásbérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása a határozott időtartam lejártáig szól.

(2) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megadásáról vagy annak megtagadásáról a Bizottság dönt.

(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettség teljesítésének tényét ellenőrizheti.

(4) A határozott időre szóló bérleti jog folytatása estén a bérlőnek a bérleti szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére a bérleti szerződés több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

31. Hozzájárulás lakáscseréhez

52. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga – az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően – elcserélhető.
- (2) Lakáscsere esetén a lakásra a volt bérlő lakásbérleti szerződésében meghatározott időtartammal megegyező szerződést kell kötni.
- (3) A lakáscseréhez történő hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban dönt.
- (4) Amennyiben a csere jóváhagyását tartalmazó tulajdonosi nyilatkozat kézhezvételét követő 30 napon belül a cserélő fél vagy felek a lakásbérleti szerződést nem kötik meg, a polgármesteri tulajdonosi nyilatkozat hatályát veszti, vagy, ha a nyilatkozat kiadásának dátumától számított 60 napon belül a felek a cserét nem hajtják végre, a megkötött lakásbérleti szerződés az ezt követő napon megszűnik.
- (5) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére, a Bizottság döntése alapján több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

32. Hozzájárulás lakásbővítéshez

53. §

- (1) Lakásbővítés céljából a Bizottság a bérlő kérelmére hozzájárulhat lakásának a falszomszédos, önkormányzati tulajdonban álló üres lakással történő összecsatolásához, amennyiben:
 - a) lakhatásra önállóan nem alkalmas,
 - b) a bővítendő lakás bérlője vállalja az üres lakás felújítását, bővítését és az ezzel kapcsolatos munkák hat hónapon belül - saját költségére - történő elvégzését, az egyéb járulékos költségek - társasház esetén az alapító okirat módosításával járó költségek - megfizetését, valamint
 - c) vállalja a csatolással kapcsolatos, az Ingatlankezelő által kért dokumentumok benyújtását.
- (2) A kérelem benyújtásakor a bérlőnek igazolnia kell, hogy bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka nem áll fenn.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti munkálatok elvégzését, műszaki megfelelőségét az Ingatlankezelő ellenőrzi, amelyről helyszíni jegyzőkönyvet vesz fel. A megvalósulást követően a változást az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, valamint a vagyontásterben át kell vezetni.
- (4) A lakásbővítés útján létrejövő új lakásra, a bérlő meglévő lakásbérleti szerződése időtartamával megegyező szerződést kell kötni.
- (5) A határozott időre kötött bérleti szerződés a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő

és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

33. Hozzájárulás székhely, telephely létesítéséhez

54. §

Önkormányzati tulajdonú bérlakásban székhely, vagy telephely létesítéshez polgármesteri tulajdonosi hozzájárulás szükséges. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja, hogy a székhelyként, telephelyként bejegyzett lakás bérleti jogviszonyának megszűnésekor a székhely, telephely megjelölést a cégjegyzékből törölteti, és a törlés tényét az Ingatlankezelő felé igazolja.

34. A lakás albérletbe adása

55. §

A bérlő a lakást albérletbe nem adhatja. E tilalom megszegése esetén az Ingatlankezelő a bérleti szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

IX. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése

35. A lakásbérlet megszűnése

56. §

A lakásbérlet az Ltv. 23. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben szűnik meg.

36. A lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel, pénzbeli térítés fizetése

57. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozott és a határozatlan idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel is megszüntetheti.

(2) Határozott időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor - a 19. § (5) bekezdésében és a 21. § (6) bekezdésében meghatározottak kivételével - a bérbeadó a bérlő számára pénzbeli térítést nem fizet, de a bérlő kérésére másik, megfelelő lakást biztosíthat.

(3) A másik lakás megfelelőségénél figyelemmel kell lenni az Ltv. 26. § (2) bekezdésében foglaltakra.

58. §

(1) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő

- a) pénzbeli térítés megfizetését vagy
- b) másik, megfelelő lakás bérbeadását kérheti.

(2) A másik lakás megfelelőségénél figyelemmel kell lenni az Ltv. 26. §-ában foglaltakra.

(3) Amennyiben a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt pénzbeli térítés ellenében szünteti meg, a megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő az Önkormányzattal szemben 5 évig elhelyezési igényt nem támaszt.

(4) A bérbeadó a bérlő pénzbeli térítés ellenében történő lakásfelajánlását nem köteles elfogadni, arról a költségvetés szerint erre a célra elkülönített összeg függvényében dönt.

(5) A határozatlan időre bérbe adott lakás felajánlása esetén pénzbeli térítésként a lakás ingatlanszakértői értékbecslésen alapuló forgalmi értékének legfeljebb 30 %-a fizethető ki. Az értékbecslés elkészítésének költsége a lakásgazdálkodási érdekből és a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadási jogcíme kivételével a bérlőt terheli.

(6) A térítés összegéből a bérbeadó az Ingatlankezelő írásbeli igazolása alapján levonja a lakást terhelő bérleti díj hátralékot és annak törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérlőt terhelő, el nem végzett feladatok ellenértékét. A bérleti szerződést megszüntető megállapodásban ezt rögzíteni kell.

(7) A bérlőt megillető térítést a bérbeadó a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás az Ingatlankezelő részére történt birtokbaadásról szóló írásbeli igazolás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül egyösszegben fizeti ki.

(8) Amennyiben a lakás átadása a megállapodás szerinti időpontig a volt bérlő hibájából nem történik meg, a bérbeadó jogosult a megállapodást felmondani.

37. Bérleti jogviszony megszüntetése a bérbeadó részéről történő felmondással

59. §

(1) A bérleti szerződést az Ltv. 2. § (5) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő csak írásban mondhatja fel.

(2) Az Ingatlankezelő a bérleti szerződés felmondását a rendeletben meghatározottak mellett, különösen a következő esetekben kezdeményezheti:

- a) a bérlőnek legalább 6 havi vagy 300.000 Ft összeget meghaladó bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka halmozódik fel, azt felszólítás ellenére sem fizeti meg és nem vállalja részletfizetési megállapodás megkötését;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, vagy területet rongálják, rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- e) ha bérlő megsérti a 37. §-ban meghatározott életvitelszerű lakásban lakás követelményét,
- f) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy az önkormányzati lakás bérleti szerződésének időtartama alatt adás-vétel útján beköltözhető lakás ingatlanon tulajdonjogot vagy hasznélvezeti jogot szerez.

(3) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt vagy egyéb felmondási ok fennáll, az Ingatlankezelő legalább 8 napos határidő tűzésével felszólítja a bérlőt a teljesítésre, a magatartás abbahagyására és a jogsértő magatartástól való későbbiekben történő tartózkodásra.

(4) Nem lehet felmondani a bérleti szerződést abban az esetben, ha a bérlő a mulasztást menthető okból követte el, és ezt a bérbeadónak a felszólításban adott határidőben igazolja.

60. §

(1) Az 59. § (2) bekezdés a) pontja szerinti felmondási ok elkerülése érdekében kettő havi vagy 100.000 Ft összeget meghaladó hátralék esetén az Ingatlankezelő fizetési emlékeztetőt küld a bérlő részére, melyben felszólítja a bérlőt a tartozás 8 napon belüli megfizetésére, a tartozás összegének, jogcímének és esedékességének feltüntetésével.

(2) Amennyiben a hátralék nem kerül rendezésre a (1) bekezdésben megjelölt határidőre, az önkormányzat fizetési felszólítást küld a bérlőnek.

(3) A fizetési felszólításban a bérlőt részletesen tájékoztatni kell:

- a) a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségéről,
- b) a kerületi családsegítő szolgálat által nyújtott szolgáltatásokról és az elérhetőségéről,
- c) az igénybe vehető lakhatási települési támogatásokról,
- d) a tartozás miatt alkalmazható bérbeadói intézkedésekről,
- e) az esetleges felmondás jogkövetkezményeiről.

61. §

(1) Amennyiben a 60. § (2) bekezdése alapján kiküldött felszólításban előírt határidő eredménytelenül telik el, és a felszólítás alapjául szolgáló felmondási ok továbbra is fennáll, az Ingatlankezelő az 59. § (2) bekezdés a) pont szerinti esetben jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására.

(2) Az Ingatlankezelő a felmondást megelőzően vizsgálja, hogy a bérlő

- a) a bérleti díj hátralék részletekben történő megfizetése érdekében együttműködött-e az önkormányzattal,
- b) a kerületi családsegítő szolgálattal kapcsolatba lépett-e és
- c) igénybe vett-e adósságkezelési szolgáltatást.

(3) Az Ingatlankezelő a felmondásban legalább 30 napot köteles biztosítani a bérlő részére a lakás birtokbaadására és a fennálló tartozása megfizetésére.

(4) A felmondásban a bérlőt részletesen tájékoztatni kell

- a) a felmondás jogkövetkezményeiről,
- b) a bérleti jogviszony megszűnésével keletkezett kötelezettségeiről,
- c) a lakáshasználati jogcím rendezésének lehetőségéről,
- d) a jogorvoslati lehetőségéről,
- e) a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről és
- f) a lakhatási települési támogatások igénybevételének lehetőségéről.

62. §

(1) Az Ingatlankezelő a 61. § (3) bekezdés alapján szabott határidő eredménytelen elteltét követő 45. napon kezdeményezheti a tartozás behajtása és a bérlakás kiürítése iránti eljárást.

(2) A bérlő kérelmére az Ingatlankezelő az 59. § (2) bekezdés esetén kezdeményezi a polgármesternél a felmondás visszavonását, ha

- a) a bérlő a bérleti díj vagy, közüzemi díj tartozását a felmondási időn belül maradéktalanul kiegyenlítette, vagy annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a felmondási időn belül teljesítette, vagy
- c) a bérlő a bérleti szerződés felmondására okot adó körülményt a felmondási időn belül megszüntette.

(3) A felmondás visszavonásáról a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatot ad ki.

38. A lakás birtokbaadása

63. §

(1) A lakás bérlő részére történő átadásával és a bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket az Ingatlankezelő végzi.

(2) A lakás bérlő részére történő birtokbaadásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra való alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt és fényképfelvételt kell készíteni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás az Ingatlankezelő felé történő visszaadása esetében is.

64. §

A bérlő köteles a bérlemény visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy nullás igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé tartozása nem áll fenn. Ha a bérlőnek a közszolgáltatók vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn, a lakás visszaadásáról készült jegyzőkönyvben azt rögzíteni kell.

65. §

(1) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakást a jogviszony megszűnését követő 30 napon belül kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, a lakásban lakó- vagy tartózkodási helyet létesített személyek kijelentkezéséről gondoskodni, továbbá – a felek eltérő megállapodásnak hiányában – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt az Ingatlankezelő birtokába adni.

(2) A bérlő – e rendelet vagy más jogszabály, valamint a szerződés eltérő rendelkezésének hiányában – másik lakásban való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(3) Amennyiben a volt bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a kiköltözési kötelezettségüket elmulasztják, a jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

66. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, a bérbeadó az örököst felszólítja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat legkésőbb a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül szállítsa el.

(2) Az örökös a bérlő halálát követő naptól a hagyatéki tárgyak elszállítása napjáig a bérleti díjjal egyező összegű tárolási díj fizetésére köteles.

(3) Amennyiben az örökös a bérbeadó felszólítására a hagyatéki tárgyakat nem szállítja el, a bérbeadó az ingóságokat az örökös terhére és veszélyére lomtalanítja. A lomtalanítás költsége az örököst terheli.

(4) Az örökös kártérítési felelősséggel tartozik a bérlő halála bejelentésének elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő kárért.

(5) Az örökös a lakás helyreállításáért nem tartozik felelősséggel.

67. §

A lakás átadásával vagy visszavételével kapcsolatos eljárást a jogcím nélküli lakáshasználó esetén is alkalmazni kell.

MÁSODIK RÉSZ A BÉRLETI DÍJAK MÉRTÉKE

X. Fejezet

A lakbérmegállapítás elvei és a bérleti díj

39. A lakbérmegállapítás elvei

68. §

A lakbérek megállapításánál figyelemmel kell lenni az Ltv. 34. §-ában foglaltakra.

69. §

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztántartásával, közüzemi díjaival kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venni.

70. §

A költségelven bérbe adott lakások lakbérének képzésénél a 68.-69. §-ban meghatározott költségeken túlmenően figyelembe kell venni az épületek és a lakások üzemeltetésével és működtetésével és egyéb ráfordításával kapcsolatos költségeket is.

71. §

A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy tartalmazza mindazon költségeket is, melyek a 68.-70. §-ok szerinti lakbérképzés során nem vehetők figyelembe, és az így képzett lakbér bevételéből nyereség is képződjön.

72. §

Ha jogszabály vagy megállapodás eltérően nem rendelkezik, a lakások lakbérének képzésénél nem lehet figyelembe venni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkálatok költségeit.

73. §

(1) Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét alapvetően a lakás alapterülete, komfortfokozata és a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A lakásbérleti jogviszony létrejötte alkalmával az alacsonyabb komfortfokozat esetén alacsonyabb, magasabb komfortfokozat esetén magasabb lakbért kell a bérlőnek fizetni.

74. §

A különböző kategóriák lakbérének mértékét a Képviselő-testület minden év október 31. napjáig az aktuális üzemeltetési önköltségszámítás alapján felülvizsgálja, és szükség esetén módosítja.

40. A bérleti díj

75. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás bérlője a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni, mely az adott lakásra érvényes lakbér és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díjának összege.

(2) Külön szolgáltatásnak minősül különösen:

- a) víz- és csatornahasználat,
- b) szemétszállítás,
- c) fűtésszolgáltatás (különösen távfűtés, központi fűtés, meleg vízszolgáltatás),
- d) kéményellenőrzés megrendelés szolgáltatási- és kiszállási díja,
- e) közös víz,
- f) közös áram,
- g) takarítás,
- h) kaputelefon- és felvonóhasználat,
- i) rovar- és rágcsálóirtás,
- j) kertgondozás.

(3) A víz- és csatornahasználati díjat – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére kell megfizetni.

(4) A vízmérő beépítésének és hitelesítésének költsége a bérbeadót terheli.

(5) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg lakbér jellegű kötelezettségként kell teljesíteni.

76. §

(1) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(2) A bérlő 6 havonta köteles a közüzemi költségek befizetését igazolni nullás igazolással vagy az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

XI. Fejezet
A lakbér mértéke és a lakbérfelülvizsgálat

41. A lakbér mértéke

77. §

Az önkormányzati lakások lakbér-kategóriái a következők:

- a) szociális,
- b) költségelví,
- c) piaci,
 - ca) piaci I. és
 - cb) piaci II.

78. §

A szociális helyzet alapján bérbbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

- a) Összkomfortos: $450 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- b) Komfortos: $400 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- c) Félkomfortos: $260 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- d) Komfort nélküli: $200 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,

79. §

A költségelven bérbbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

- a) Összkomfortos: $950 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- b) Komfortos: $850 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- c) Félkomfortos: $760 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- d) Komfort nélküli: $570 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$.

80. §

A Piaci alapon bérbbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

- a) Piaci I.
 - aa) Összkomfortos: $1.550 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - ab) Komfortos: $1.380 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - ac) Félkomfortos: $1.240 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - ad) Komfort nélküli: $930 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- b) Piaci II.
 - ba) Összkomfortos: $1.950 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - bb) Komfortos: $1.740 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - bc) Félkomfortos: $1.560 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
 - bd) Komfort nélküli: $1.170 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,

42. A lakbérfelülvizsgálat

81. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő szociális, költségelvű és piaci I. lakbérre való jogosultságát, az Ingatlankezelő minden év június 30. napjáig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év április 30. napjáig az Ingatlankezelőhöz az erre irányuló igazolásokat benyújtani.

(2) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles igazolni a szociális, a költségelvű és a piaci I. lakbérre jogosultságát, mind maga, mind pedig vele együtt lakó vagy költöző személyek tekintetében, melyre a 36. § (1) bekezdésében meghatározott okiratok alkalmasak.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben előírt határidőben nem adja meg a felülvizsgálathoz szükséges adatokat, vagy nem megfelelően igazolja a szociális, a költségelvű vagy a piaci I. lakbérre való jogosultságát, az Ingatlankezelő 30 napos határidő tűzésével, ismételten felhívja a bérlőt a jogosultság igazolására.

(4) A (3) bekezdés szerinti határidő elmulasztása esetén a bérlőt, minden újabb értesítés kiküldése után 2.500 Ft adminisztratív költség terheli, melyet köteles az Ingatlankezelő részére megtéríteni.

(5) A szociális, a költségelvű és a piaci I. lakbérre való jogosultságot a bérlő által benyújtott dokumentumok és az Ingatlankezelő rendelkezésére álló adatok együttes értékelése alapján kell megállapítani.

(6) A felülvizsgálat lezárultát követően az Ingatlankezelő tájékoztatja a polgármestert, ha a bérlő jövedelmi viszonyainak változása a szociális, a költségelvű vagy piaci I. lakbér fizetésére való jogosultságát érinti. A polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban állapítja meg az új lakbért mértékét, melyet a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell megfizetni. A polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi nyilatkozat alapján az Ingatlankezelő 30 napon belül gondoskodik a bérleti szerződés módosításáról.

(7) Ha a bérlő szociális, költségelvű vagy piaci I. lakbérre való jogosultságának fennállását a (3) bekezdés szerinti határidőben nem igazolja, Ingatlankezelő a bérleti szerződést jogosult felmondani.

82. §

(1) Amennyiben a költségelvű vagy a piaci I. és piaci II. lakbért fizető bérlő és a vele együtt költöző vagy lakó személyek jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális, a költségelvű vagy a piaci I. lakbér alkalmazását, a bérlő kérelmet nyújthat be az Ingatlankezelőhöz a lakbér megváltoztatása iránt.

(2) Ha a kérelem elbírálásának eredményeképpen megváltozik a lakbér mértéke, a polgármester – az Ingatlankezelő értesítése alapján – írásbeli tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új lakbért, melyet a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell alkalmazni. A nyilatkozat alapján az Ingatlankezelő 30 napon belül gondoskodik a bérleti szerződés módosításáról.

43. A fizetési kötelezettség teljesítése

83. §

(1) Az e rendelet szerinti bérleti díj és közüzemi szolgáltatások díjának fizetési kötelezettsége (a továbbiakban együtt: fizetési kötelezettség) a lakásbérleti szerződés hatályba lépésének napjától a lakásbérleti szerződés megszűnésének napjáig áll fenn.

(2) A bérleti díj összegével megegyező mértékű használati díj és közüzemi szolgáltatások díjának fizetési kötelezettsége a lakásbérleti szerződés megszűnése napjától a lakás tényleges használata megszűnésének napjáig áll fenn.

(3) Az e rendelet szerinti fizetési kötelezettségnek a bérlő és a lakáshasználó havonta, egy összegben, legkésőbb a számlán megjelölt fizetési határidőig köteles eleget tenni.

(4) A külön szolgáltatásokért fizetendő díj nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

(5) A lakás jogcím nélküli használata esetén - használati díjként - az e rendelet alapján megállapítható havi lakbérnek megfelelő összeget, valamint a lakásra megállapított külön szolgáltatások összességét kell alapul venni.

44. A lakást terhelő bér- és díjtartozások megfizetése

84. §

(1) Az Ingatlankezelő a bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó (a továbbiakban: együtt hátralékos) kérelmére a bérleti, a használati vagy egyéb, az adott lakásra megállapított díjhátraléokra és annak kamatára részletfizetési megállapodást köthet. A futamidő a 24 hónapot nem haladhatja meg.

(2) A részletfizetési megállapodás megkötésének feltétele, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodás előkészítésének ideje alatt további díjhátralékot nem halmoz fel.

(3) Amennyiben a hátralékos a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, amelyre a hátralékost fel kell hívni.

(4) Ha a hátralékos a részletfizetési megállapodásban foglaltak teljesítésére önhibán kívüli okból (különösen munkahely elvesztése, betegség, keresetcsökkenés) nem képes, vagy képtelenné válik, ezt a körülményt a bérbeadó felé haladéktalanul írásban jelezni és igazolni köteles. A hátralékos jelzése alapján az Ingatlankezelő és a hátralékos egy alkalommal a részletfizetési megállapodást úgy módosíthatják, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodásban foglaltakat észszerű erőfeszítés mellett teljesíteni tudja.

45. Adatkezelés és adatvédelmi szabályok

85. §

(1) E rendelet alkalmazásában adatkezelőnek minősül Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata.

(2) Az e rendeletben meghatározott, személyes adatok kezelését végző személyek, szervek és intézmények tevékenységük során a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) rendelkezéseinek megfelelően kötelesek eljárni, kiemelt figyelmet fordítva a GDPR 24. és 25. cikkeiben hivatkozott, adatvédelmi kockázatokkal arányos technikai és szervezési intézkedések végrehajtására, felülvizsgálatára és szükség szerinti naprakésszé tételére.

(3) Az e rendeletben meghatározott, lakások bérbeadására, a jogosultságok megállapítására és ellenőrzésére, a bérleti díjak megállapítására vonatkozó adatkezelések részletes körülményeit, szabályait és feltételeit az adatkezelő mindenkor hatályos adatkezelési tájékoztatója tartalmazza. Az adatkezelési tájékoztatóban meghatározott címzettek kivül az e rendeletben meghatározott személyes adatokhoz a GDPR 4. cikke szerinti egyéb címzettek, harmadik felek nem rendelkeznek hozzáféréssel.

(4) Az e rendeletben meghatározott személyes adatokat, valamint okiratokat az adatkezelő az önkormányzati hivatalok egységes irattári tervének kiadásáról szóló 78/2012. (XII. 28.) BM rendeletben meghatározottak szerint, az egyes adatkategóriák, valamint okiratok esetében előírt megőrzési időtartamoknak megfelelően kezeli.

XII. Fejezet
Záró rendelkezések

86. §

Hatályát veszti a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet.

87. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI.28.) önkormányzati rendelet.

88. §

Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba.

89. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott kérelmek esetén kell alkalmazni.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. napján.

dr. Kevevári Edit
jegyző

A lakásbérleti szerződés kötelező tartalmi elemei

1. A bérleti szerződésnek különösen, de nem kizárólag tartalmaznia kell:

- 1.1. Bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott Ingatlankezelő nevét, székhelyét,
- 1.2. a bérlő személyazonosítási adatait (név, születési név, születés helye, ideje, anyja neve, személyigazolvány és adószám, lakcíme, jogi személy esetében nyilvántartási adatai, és a fentiek szerint képviselőjének adatai),
- 1.3. a szerződő felek,
- 1.4. a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait,
- 1.5. a bérleti szerződés időtartamát, lejáratát vagy feltételét,
- 1.6. a bérbeadás jogcímét, a bérbeadást megalapozó tulajdonosi nyilatkozatra való utalást,
- 1.7. a lakásba a bérlővel együtt költöző személyazonosítási adatait a) pontnak megfelelően és lakáshasználatuk jogcímét,
- 1.8. a lakbért, a bérlő által igénybe vett külön szolgáltatásokat és azok díját, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat,
- 1.9. a bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit, jogait, felelősségét,
- 1.10. a befogadás szabályait, vagy arra való utalást,
- 1.11. a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás lényeges szabályait,
- 1.12. jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó szabályokat, a használati díj számításának alapját, mértékét,
- 1.13. a lakás átadásának, visszaadására vonatkozó szabályokat,
- 1.14. utalást arra, hogy a bérleti jogviszonyt érintő bérlővel kötött megállapodások, tulajdonosi nyilatkozatok, igazolások, stb. a szerződés mindenkor mellékletét képezik,
- 1.15. a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlankezelő az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán az Ingatlankezelő a bérlő személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben,
- 1.16. a bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségre (opció) vonatkozó kikötéseket, és szabályait,
- 1.17. utalást arra vonatkozóan, hogy az Ltv.-nek és az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletének bérlőre és bérbeadóra vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,

1.18. a bérleti szerződés létrejöttének helyét, idejét,

1.19. felek aláírását.

2. A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a bérleti szerződések módosítására és kiegészítésére is.

A lakásigény mértéke

	A	B
1	Lakószobák száma	Elhelyezhető személyek száma
2	1 szobás lakás	1-3 személy
3	1+ 1 félszobás lakás	1-6 személy
4	2 szobás lakás	2-6 személy
5	1 + 2 félszobás lakás	3-7 személy
6	2 + 1 félszobás lakás	4-8 személy
7	3 szobás lakás	4-8 személy
8	1 + 3 félszobás lakás	5-8 személy
9	2 + 2 félszobás lakás	5-9 személy
10	3 + 1 félszobás vagy 4 szobás lakás	5-9 személy

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében alkotta meg rendeletét.

A rendelet-tervezet eleget tesz az Ltv.-ből, az Önkormányzatra háruló rendeletalkotási kötelezettségeknek. A rendelet két részből áll, az első rész tartalmazza a lakások bérbeadásának feltételeit, a második rész pedig a lakbérmegállapítás részletes szabályait. Az egyes részek fejezetekre és címekre bontva tartalmazzák a szabályozási tárgykörökre vonatkozó részletes eljárási szabályokat.

A jogalkotási követelményeknek megfelelően a magasabb szintű jogszabályokban lévő rendelkezések kikerülnek a rendeletből.

A lakásbérleti jogviszony továbbra is alapvetően pályázat útján létesül, a pályázat nyertesével. Pályázat továbbra is szociális, költségelven vagy piaci alapon kerül kiírásra, azzal a különbséggel, hogy a piaci alapú pályázat piaci I. és piaci II. alapon is kiírható. Hogy melyik kerül alkalmazásra az alapvetően a rendeletben megállapított jövedelemhatárok figyelembevételével történik.

Új rendelkezésként került bele a rendeletbe a lakásleadás feltételével kiírt pályázat, amelynek célja, hogy a már bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők is elcserélhessék meglévő lakásaikat.

Lakásbérleti jogviszony pályázaton kívül, a jelenlegi 12 jogcím helyett 14 jogcímen jöhet létre. Ezek szabályait a rendelettervezet részletesen tartalmazza. A szabályok az önkormányzat törvényben előírt elhelyezési kötelezettségének teljesítését, lakásgazdálkodási érdekeinek érvényesítését, a közérdekű feladatok végrehajtását, minőségi lakáscsere biztosítását, a jogcím nélkülivé vált személyek elhelyezését és valamint a nehéz élethelyzetbe került személyek segítségét szolgálják.

A bérleti szerződés megkötésének szabályai közel azonosak a jelen Lakásrendeletben szabályozottakkal azzal a kivétellel, hogy a szerződést nem kell közjegyzői okiratba foglalni. A bérleti jogviszony főszabály szerint továbbra is legfeljebb 5 év határozott időre jöhet létre, amely a rendeletben meghatározott feltételek megléte esetén újabb, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

A rendelettervezetbe beépítésre kerültek a lakbérekről szóló rendelkezések is, így a rendelettervezet elfogadása esetén a lakásrendelet és a lakbérrendelet egy jogszabályban kerül szabályozásra, így biztosítva a jogi normák közötti összhangot és a jogbiztonságot.

Az előterjesztés javaslatot tesz a bérleti díj emelésre a rendelettervezetben szereplő valamennyi lakbérkategória tekintetében. A lakbéremelésre alapvetően két ok miatt volt szükség:

1. A jelenlegi lakbérmegállapítás nem felel meg a Lakástörvény 34. §-ában megfogalmazott elveknek, amely szerint például a költségelvű lakbért úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Szociális lakbérek esetén

továbbra is külön jogszabályban meghatározott módon Palota lakhatási támogatás segíti a bérlőket, míg a piaci lakbérkategóriában a bérleti díjak úgy lettek megállapítva, hogy a ráfordítások megtérülése mellett az abból befolyó összegek nyereséget is termeljenek.

2. A lakbéremelés másik oka pedig az infláció és az építőipari költségek drasztikus növekedése, amely miatt a felújítási karbantartási költségek is megnövekedtek.

Részletes indokolás

1. §

A rendelet hatályát fogalmazza meg.

2. §

A lakások bérbeadásával kapcsolatos feladat- és hatásköröket részletezi. A bérbeadói jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére jogosult szervezetek megnevezését tartalmazza.

3. §

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz a rendeletben alkalmazott fogalmak meghatározására.

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakásokkal kapcsolatban éves beszámolási kötelezettséget ír elő a polgármester részére, amelyet az ott részletezett tartalommal terjeszt a Bizottság elé a költségvetési rendelet elfogadását megelőzően.

5. §

A bérbeadás jogcímeit határozza meg.

6. §

A szakasz a lakáspályázat általános szabályait tartalmazza.

7-15. §

A pályázati eljárás részletes szabályait tartalmazza a pályázat típusáról, a kiírás tartalmi elemeiről, időtartamáról, a közzététel módjáról és idejéről, a részvételi feltételekről, az érvényesség és érvénytelenség szabályairól, a szerződéskötésről és a kizárásról.

16-17. §

A bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján történő bérbeadás részletes szabályait tartalmazza. Bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jogot alapítani az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehet, amelyről a képviselő-testület dönt. A bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog lehet egyszeri vagy többszöri, pénzbeli térítés ellenében vagy ingyenesen.

Ingyenes bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén a megállapodásban rögzíteni kell, hogy a joggal érintett lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultját terheli és, hogy a bérlő helyett felelősséggel tartozik a bérleti jog bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérlő a lakás birtokbaadásáig helyreállítási, tartozás megfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

18. §

Az elhelyezési kötelezettség alapján történő bérbeadás szabályait tartalmazza. Ilyen eset például, amikor a házasság felbontása esetén bírói döntés rendelkezik a közös lakás használatának megosztásáról.

19-20. §

A lakásgazdálkodási érdek alapján történő bérbeadás és átmeneti elhelyezés szabályairól rendelkezik.

21. §

A közérdekű feladatok teljesítése érdekében történő bérbeadás feltételeit tartalmazza.

22. §

Részletesen szabályozza a munkaviszony fennállásához kötött bérbeadást, amelynek jogosultja csak a felsorolt szervezeteknél munkaviszonyban vagy munkaviszony jellegű jogviszonyban álló személyek esetén lehetséges. Ez alól kivételt képez az az eset, amikor a bérleti jog jogosultja olyan személy is lehet, aki kiemelkedő művészi tevékenységével hozzájárult a kerületi kulturális élet színvonalának emeléséhez. A bérbeadás időtartama a jogviszony vagy tevékenység fennállásáig szól. Új rendelkezésként kerül a rendeletbe, hogy 10 év bérleti jogviszony megléte esetén, amennyiben a bérlő munkaviszonya nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátás igénybevétele miatt szűnik meg a Bizottság továbbra is bére adhatja a bérlő részére 5 év határozott időtartamra, amely többször meghosszabbítható.

23. §

Minőségi lakáscsere alapján történhet a bérbeadás a bérlő egészségi állapota, a lakás rossz műszaki jellemzői, a kiadási költségek csökkentése érdekében kisebb vagy az együtt élők száma miatt nagyobb lakás igénylése esetén.

24-25. §

A méltányossági jogcímén történő lakáshoz jutás feltételeit tartalmazza, amely első alkalommal egy évre szól és amely a rendeletben meghatározott feltételek megléte esetén több alkalommal legfeljebb 5 év határozott időtartamra meghosszabbítható.

26. §

A lakásban lakó, de érvényes lakásbérleti szerződéssel nem rendelkező volt bérlő vagy a bérlő halála esetén a lakásban visszamaradó jogcím nélküli személy vagy személyek helyzetének rendezésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

27. §

Ez a rendelkezés olyan élethelyzetek megoldásáról rendelkezik, amikor sürgős döntést kell hozni és a döntéssel nem lehet megvárni a soron következő bizottsági ülést. Ez esetben az ideiglenes elhelyezésről a Bizottság döntéséig a polgármester intézkedhet.

28. §

A bérlőtársi szerződés megkötésének részletes feltételeit tartalmazza.

29. §

A lakásbérleti jog folytatását az Ltv. 32. §-a szabályozza, a rendelet-tervezet ezen szakasza csak azt kívánja meg, hogy a lakásbérleti jog folytatója ezen jogosultságát hitelt érdemlően igazolja.

30-32. §

A bérleti szerződés létrejöttére, meghosszabbítására és időtartamára vonatkozó részletes rendelkezéseket tartalmaz.

33. §

Meghatározza a bérlő személyét és azon kizáró okokat, amelyek megléte esetén lakásbérleti szerződés nem köthető.

34. §

A bérbeadó bérbeadással kapcsolatos kötelezettségeire tartalmaz szabályokat.

35-38. §

A bérlőnek a bérlettel összefüggő kötelezettségeit tartalmazza, melyek a fizetési, felújítási, bejelentési kötelezettségek, jövedelemigazolási kötelezettség és az életvitelszerű lakásban történő lakás kötelezettsége.

39. §

A Bérbeadó és a bérlő között a lakásban elvégzendő munkálatokra megkötendő megállapodás részletszabályait tartalmazza. Írásbeli megállapodás hiányában a bérlő - a szükséges karbantartás kivételével - értéknövelő beruházást a lakásban nem végezhet.

40. §

A bérleményellenőrzésre vonatkozó szabályok alapján a bérlő a lakásba történő bejutást és az ellenőrzést tűrni köteles.

41-45. §

A bérbeadás módját határozza meg, amely szociális alapon, költségelven, valamint - a korábbi szabályozástól eltérően -, piaci I. és piaci II. alapon történhet. A bérbeadás módja a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek szociális helyzete (jövedelme) alapján kerül meghatározásra.

46. §

A rendelkezés értelmében a lakásokat komfortfokozattól függetlenül, szobaszám és a költöző személyek számának figyelembevételével a rendelet-tervezet 2. mellékletében meghatározottak szerint lehet bérbe adni.

47-50. §

A bérlakásba történő befogadás szabályairól rendelkezik és részletesen felsorolja azon személyeket, akik lakásba történő befogadásához bérbeadói hozzájárulás szükséges. A lakások zsúfoltságának megakadályozása érdekében a befogadást meg kell tagadni, ha a befogadással a lakásban lévő személyek száma meghaladja a 46. §-ban szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

51. §

A tartási szerződéshez való hozzájárulás eljárási szabályait tartalmazza.

52. §

A lakáscsere szabályait elsődlegesen az Ltv. 29. §-a tartalmazza. A rendelettervezet az Ltv. szabályait csak azzal egészíti ki, hogy a csereszerződést jóváhagyó tulajdonosi nyilatkozat mikor veszti hatályát vagy a már megkötött lakásbérleti szerződés mikor szűnik meg.

53. §

A bérlő által lakott lakás bővítésének részletszabályait tartalmazza.

54. §

Székhely telephely létesítésének szabályait tartalmazza.

55. §

A rendelettervezet tiltja a lakás albérletbe adását.

56. §

A lakásbérlet megszűnésének eseteit az Ltv. 23. (1) bekezdése szabályozza.

57-58. §

A rendelettervezet a megszűnés esetei között részletesen szabályozza a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosításával vagy pénzbeli térítés fizetése melletti megszüntetés szabályait.

Pénzbeli térítésre a lakásgazdálkodási érdekből valamint közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadások kivételével csak határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén van lehetőség.

Pénzbeli térítésként minden esetben, legfeljebb a lakás ingatlanszakértői értékbecslésen alapuló forgalmi értékének a 30%-a fizethető ki.

59-62. §

A bérleti jogviszony bérbeadó általi felmondásának részletszabályait tartalmazza.

A felmondás visszavonható, ha a bérlő a lakbértartozását, közüzemi díjtartozását a felmondási időn belül maradéktalanul kiegyenlítette, vagy annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött,

- a) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a felmondási időn belül teljesítette, vagy
- b) a bérlő a bérleti szerződés felmondására okot adó körülményt a felmondási időn belül megszüntette.

63-67. §

A lakás bérlő részére történő átadásának és a lakás bérlőtől való visszavételének részletszabályait tartalmazza, amelynek fontos eleme a tartozásmentesség igazolása, a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása, valamint a lakás kiürítése.

Új szabály, hogy a bérlő – e rendelet vagy más jogszabály, valamint a szerződés eltérő rendelkezésének hiányában – másik lakásban való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt, valamint, hogy az örökös felelősséggel tartozik a volt bérlőtől származó hagyatéki tárgyak elszállításáért.

Amennyiben a volt bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a kiköltözési kötelezettségüket elmulasztják, a jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

68-74. §

A lakások lakbérmegállapításának elveit tartalmazza összhangban az Ltv. 34. §-ában foglaltakkal.

75-76. §

A fizetendő bérleti díjba tartozó elemek felsorolását tartalmazza úgy, mint a lakbér, a különszolgáltatások díja, a közüzemi díjak, amelyek megfizetése a bérlő kötelezettsége.

77-80. §

A lakberek lakbérkategória és komfortfokozat szerinti mértékét határozza meg. A lakbérkategóriák között új elem a piaci I. és piaci II. kategória meghatározása.

81-82. §

A lakbérfelülvizsgálat szabályairól rendelkezik. Lakbérfelülvizsgálatra a szociális, a költségelvű és a piaci I. lakbérkategóriát fizető bérlők kötelezettek. Az erre irányuló jogosultságot az Ingatlankezelő minden év június 30. napjáig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év április 30. napjáig az Ingatlankezelőhöz az erre irányuló igazolásokat benyújtani. A felülvizsgálat lezárultával kerül megállapításra az új lakbér. Új szabály, hogy a felülvizsgálat lezárultát követően is nyújtható be kérelem, amennyiben a lakásban lakó személyek jövedelmi viszonyaiban olyan változás áll be, amely indokolja a lakbér módosítását.

83. §

A lakásra fennálló fizetési kötelezettség teljesítésének módját határozza meg.

84. §

A díjtartozások megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

85. §

Adatvédelmi és adatkezelési szabályokat tartalmaz.

86-89. §

Hatálybaléptető és hatályát vesztlő rendelkezéseket tartalmaz.

86.-89. §

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz és meghatározza a rendelet hatálybalépésének az időpontját.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

Az új rendelet megalkotásával az önkormányzat a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptióban lefektetett elvek mentén állapítja meg a lakás bérbeadásának szabályait a közel 10 éve változatlan formában hatályos rendelet helyett.

A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, bővítésével foglalkozik, aminek része az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállománnyal való gazdálkodás és a törvény által kötelező feladatként meghatározott szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek kidolgozása, mely jelen rendelet elfogadásával valósul meg.

A rendelet tartalmazza az egyes bérbeadási formák részletes szabályait, megteremtve ezzel a jogbiztonságot a bérlők irányában.

Sajnálatos módon tíz év után az önkormányzat kénytelen emelni a bérleti díjakat, hogy a lakásállomány fenntartásához szükséges költségeket fedezni tudja.

A szociálisan rászoruló bérlők részére azonban az önkormányzat a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól szóló rendeletében támogatást biztosít, hogy a megváltozott bérleti díj fizetése jelentős nehézségekkel ne terhelje őket.

Lakhatási támogatás a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhőszolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez, a közös költséghez, illetve a tüzelőanyag költségeihez nyújtható.

A lakbérfelülvizsgálat során a szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről a bérlők minden esetben tájékoztatást fognak kapni.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A bérleti díjak változásával a lakásállomány fenntartására, korszerűsítésére fordított költségek fokozatos csökkenése várható. A tervezet javaslatot tesz a bérleti díjak évenkénti felülvizsgálatára és esetleges változtatására.

Tekintettel arra, hogy az új rendelet 2023. május 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott kérelmek esetén kell alkalmazni, költségvetési hatása csak lassabban lesz érzékelhető.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

Az új rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következményei nincsenek.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendelet miatt az adminisztratív teendők nem növekednek.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A magasabb szintű jogszabályi változásokra és a hatályban lévő Lakásrendelet időközi módosításaira is tekintettel, a Lakásrendelet már nem felelt meg a jogszabályszerkesztés követelményeinek, így szükség volt a tárgyban új rendelet megalkotására.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

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



Az Utcajogász Egyesület véleménye
Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a díjak
mértékéről szóló
önkormányzati rendelet tervezetéről

Az Önkormányzat a honlapján társadalmi egyeztetésre közzétette a lakásrendelet tervezetét, amellyel kapcsolatosan észrevételeket 2023. március 15-éig lehet tenni. Az Utcajogász Egyesület tizenharmadik éve nyújt ingyenes jogi segítséget a hajléktalan és lakhatási szegénységben élők számára. Munkánk során számos esetben foglalkoztunk önkormányzati lakásbérleti jogviszonyokkal. Rendszerszintű javaslatokat is tettünk, első alkalommal 2019-ben, a Büntető Önkormányzatok projekt keretében vizsgáltuk - egyebek mellett - a fővárosi önkormányzatok lakásrendeleteit, majd 2020-2021-ben a TranspaRent projekt keretében kifejezetten a kerületi önkormányzatok lakásgazdálkodását, rendeleti szabályozását értékeltük. A projekt során elkészítettünk egy részletes Problématerképet, valamint egy Útmutatót is az önkormányzati lakásrendeletek elkészítéséhez.

A társadalmi egyeztetésre bocsátott rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

I. Általános megjegyzések

Álláspontunk szerint az új rendelet felépítése és megfogalmazása a korábbi két rendelethez viszonyítva sokkal érthetőbb, áttekinthetőbb. Egyetértünk azzal, hogy az egyes lakbérkategóriák esetében a jövedelemhatárok a megváltozott viszonyokhoz igazodva jelentősen emelkedtek. Ugyanakkor egyes bérlők számára a lakberek hirtelen, jelentős mértékű emelése nehézséget okozhat, ezért megfontolásra javasoljuk a lakbéremelés több ütemben történő, lépcsőzetes megvalósítását, elismerve, hogy azok valorizálására szükség van.

II. Részletes észrevételek

9. § (2) bekezdés b) pont

A rendelkezés szerint nem vehet részt pályázaton az a személy, aki, vagy akinek a vele együtt költöző hozzátartozója szociális vagy költség alapú pályázat esetén a megelőző 5 éven belül beköltözhető lakóingatlanl vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezett.

Az Utcajogász Egyesület álláspontja, hogy a korábbi lakhatás - akár lakástulajdon, akár önkormányzati bérlakás - elvesztése éppen olyan élethelyzet, amelyben a rászoruló joggal tarthat igényt az önkormányzat segítségére. A piaci alapú lakáspályázatokhoz képest hátrányos megkülönböztetést jelent, hogy az alacsonyabb jövedelmű pályázók szigorúbb

feltételeket kell teljesítsenek. Esetükben nem csak az aktuális lakástulajdon, bérleti jogviszony, hanem a megelőző öt év kikötése diszkriminatív feltétel, melynek nincs ésszerű indoka.

25. § (2) bekezdés

A méltányosságból történő bérbeadás esetén - melynek feltétele az előző szakaszban foglaltak alapján általában valamilyen súlyos élethelyzet fennállása - nehezen teljesíthető; irreális feltétel a kérelmezőtől megkövetelni, hogy felújítási költségeket vállaljon, különösen hátrányos, ha a korábban elvégzett felújítási költségek megtérítését is vállalnia kell.

25. § (4) bekezdés

Nem egyértelmű, hogy a rendeletben megfogalmazott általános feltételeknek, vagy az ebben a fejezetben szabályozott méltányossági bérbeadás feltételeinek kell megfelelni a bérleti szerződés meghosszabbításához.

31. § (5) bekezdés

A Bizottság a bérleti szerződést *meghosszabbíthatja*, ugyanakkor erre a rendelet nem kötelezi akkor sem, ha egyébként az igénylő a feltételeknek megfelel. Ez jogbizonytalanságot okoz, illetve önkényes döntésekre ad lehetőséget. Javasoljuk, hogy a feltételeket teljesítő igénylők esetében a meghosszabbítás lehetősége - meghatározott feltételrendszer mellett - jogosultságként legyen szabályozva.

35. § (2) bekezdés a) pont

Értelmezhetetlen feltétel visszamenőleges kötelezettséget róni a pályázóra, előírva, hogy a pályázat benyújtására nyitvaálló határidőt megelőző 5. év azonos napjáig meg kell szüntetnie a fennálló tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát. Ez a feltétel a fent kifejtettek szerint hátrányos megkülönböztetést alkalmaz az alacsonyabb jövedelmű pályázókkal szemben.

35. § (2) bekezdés c) pont

Az önkényes beköltözés szabálysértési tényállás, melynek szankcióját a szabálysértési törvény határozza meg. Az önkormányzatnak nincs felhatalmazása arra, hogy egy szabálysértési tényálláshoz további szankciót fűzzön. A rendelkezés további kérdéseket is felvet. Nem világos, hogy az önkormányzat ezekről az érzékeny személyes bűnügyi adatokról hogyan jut információhoz. Ha pedig nem a szabálysértési eljárás során megállapított elkövetésről van szó, kétséges, hogy van-e hatásköre valakit önkényes lakásfoglalónak nyilvánítani.

Javasoljuk ennek a feltételnek a törlését, mivel az álláspontunk szerint jogszabályba ütközik.

35. § (2) bekezdés f) pont

A korábbi önkormányzati bérleti jogviszonyban történt szerződésszegések szankciója a korábbi szerződések felmondása volt. Indokolatlannak tartjuk, hogy további jogkövetkezményként kizárhatók legyenek a szerződéskötésből. Adatvédelmi problémákat is felvet, hogy az önkormányzat olyan tartalmú nyilvántartást vezessen korábbi bérlőiről, melyből ezek az információk megállapíthatók. Az fb) pontban az "engedély nélküli ott tartózkodás", mint visszaélés, nem értelmezhető fennálló lakásbérleti jogviszony esetén. Az fc) pont pedig olyan szankciót fogalmaz meg a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartásra, melynek meghatározására a nem a lakások és

helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján megalkotandó lakásrendelet, hanem a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 143. § (4) bekezdésének d) pontjának felhatalmazása alapján alkotott önkormányzati rendelet szolgál, szankcióként pénzbírság szabható ki.

38. § (1) bekezdés

A jövedelem igazolására meghatározott igazolások egy része felesleges és nagyon megnehezíti a lakásigénylők, pályázók, bérlők helyzetét. Például a legtöbb társadalombiztosítási és egyéb állami ellátás esetén elegendő lenne a bankszámlakivonattal igazolni a havi juttatás összegét, vagy például közfoglalkoztatás esetén is nehezen indokolható, hogy a szerződést is be kell mutatni. Különélő házastársak esetén a bírósági végzés, megállapodás megszületéséig hosszú idő telik el, a közbülső időben az érintettek ezeket az iratokat nem tudják igazolásul felmutatni. Indokolatlan a települési támogatásról igazolást kérni, mert ezzel az információval a bérbeadó önkormányzat rendelkezik.

39. § (2) bekezdés

A rendeletben célszerű lenne rendezni azokat az élethelyzeteket is, amikor nincs mód a távollét előzetes bejelentésére (például a bérlő kórházba kerül), lehetőséget kellene biztosítani indokolt esetben az utólagos igazolásra is. A Lakástörvény 3. § (2) bekezdése szerint nem lehet felmondani a szerződést, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

40. §

Nem világos, hogy mi a célja a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlák és igazolások 6 havonkénti bemutatásának.

44. § (2) bekezdés

Nem tartjuk indokoltnak, hogy a lakásbérleti jogviszony létrehozásának alsó jövedelemkorlátja is legyen. Önkormányzati bérlakásra éppen azoknak a személyeknek van legnagyobb szükségük, akiknek a jövedelme nem teszi lehetővé, hogy a magán lakáspiacon oldják meg a lakhatásukat. Álláspontunk szerint a Lakástörvény nem ad felhatalmazást ilyen feltétel meghatározására az önkormányzatok számára.

49. § (1) bekezdés

Álláspontunk szerint - más önkormányzatok lakásrendeleteihez hasonlóan - a Lakástörvény szerint hozzájárulás nélkül befogadható hozzátartozók körét a bérlő élettársával, valamint házastársa és élettársa gyermekével is ki kellene egészíteni, tekintettel arra, hogy az a családok együttlakását segítené elő. A mérlegelési jogkör meghatározása mellett szükség van a szempontok meghatározására, oly módon, hogy akik a következő szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelnek, azok esetében a hozzájárulást ne lehessen megtagadni.

56. §

A második mondatot pontosítani szükséges, oly módon, hogy a feltétel ne jövőbeni kötelezettséget írjon elő (például: feltétele, hogy vállalja).

61. § (2) bekezdés

Javasoljuk, hogy a rendeletben máshol meghatározott felmondási okok itt (is) jelenjenek meg, a könnyebb érthetőség érdekében.

Az a) pont szerinti szerződésszegés (hátralék) összeghatár meghatározása nélkül kisebb késedelem, kisösszegű, akár eseti tartozás esetén is felmondási jogot biztosít a bérbeadó számára. Álláspontunk szerint csak a súlyos szerződésszegés alapozhat meg rendkívüli felmondást, ezért javasoljuk, hogy itt összezszerű, vagy a hónapok számával meghatározott határ legyen megjelölve, ami a felmondásra lehetőséget biztosít. Megjegyezzük, hogy a magasabb szintű jogszabályok megisméltése általában nem célszerű, de utalni kellene arra, hogy a hátralék miatti felmondást felszólításnak is meg kell előznie, és csak akkor kerülhet sor a felmondásra, ha a bérlő a felszólításra sem teljesít, a Lakástörvény által meghatározott határidőn belül. Ugyanígy a c) pont szerinti felmondási ok esetén is szükséges előzetesen felszólítást küldeni a bérlőnek.

Álláspontunk szerint a szerződésszegésre alapított rendkívüli felmondási okok köre nem bővíthető, erre az önkormányzatnak nincs jogalkotási felhatalmazása. Ezért az f) pont szerinti felmondási ok törvénybe ütközik, az önkormányzat nem alapíthat arra sem rendes, sem rendkívüli felmondást, hogy a bérlő és különösen a vele együtt lakó személy adásvétel útján beköltözhető lakás ingatlanon tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot szerez.

61. § (4) bekezdés

Az Ingatlankezelő számára a rendelet nem határozza meg azokat a mérlegelési szempontokat, amely alapján a részletfizetés engedélyezéséről dönt. Így olyan diszkrecionális döntési jogkört kap, amely akár méltányolható szempontok esetén is a lakásbérleti jogviszony megszüntetését eredményezi, holott részletfizetéssel a helyzet rendezhető lenne. Javasoljuk, hogy az önkormányzat alakítson ki egy átlátható, világos szabályozást a lakhatással összefüggő adósságrendezési eljárásra.

75. § (2) bekezdés

Ismételten a közüzemi költségek megfizetésének igazolására vonatkozó szabály, amelynek indoka nem világos. Az igazolás elmulasztásának jogkövetkezménye a bérleti szerződés felmondása, a fentebb kifejtettek szerint nem jogszerű.

77. §

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének meghatározására alkalmazni kell a Fővárosi Közgyűlés 42/2016. (XII. 29.) rendeletét, melynek 3. § (2) bekezdése szerint a komfortos lakás lakbérét az összkomfortos lakás lakbére legfeljebb 25%-kal haladhatja meg, a félkomfortos lakás lakbére a komfortos lakás lakbérének legfeljebb 65%-a, a komfort nélküli lakás lakbére pedig a komfortos lakás lakbérének legfeljebb 50 %-a lehet.

A rendelet-tervezetben a szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás lakbére 400 Ft-ban került megállapításra. A félkomfortos lakás lakbére tehát legfeljebb ennek 65%-a, azaz 260 Ft, a komfort nélküli lakás lakbére pedig 50%-a, azaz legfeljebb 200 Ft lehet. A 360 illetve 270 Ft összegű lakbért tehát módosítani szükséges.

80. § (7) bekezdés

Álláspontunk szerint a kedvezményes lakbérre jogosító feltételek igazolásának elmaradása nem alapoz meg rendkívüli felmondást. Amennyiben a bérlő a kedvezményre (valójában lakbértámogatásra) való jogosultságát nem igazolja, annak szankciója csak a magasabb lakbér alkalmazása lehet (mindaddig, amíg az igazolásra vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti).

82. § (2) bekezdés

Álláspontunk szerint pontosítani szükséges a bekezdés szövegét, mivel ez a megfogalmazás azt a látszatot kelti, hogy egyidejűleg is fennállhat az (1) és (2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség (a bérleti díj és a használati díj vonatkozásában).

Tárgy: Válasz rendelettervezethez történő észrevételre

Utcajogász Egyesület

Grosicsné dr. Nagy Katalin társelnök

1085 Budapest,

Blaža Lujza tér

Tisztelt Grosicsné dr. Nagy Katalin társelnök Asszony!

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. §-ában meghatározott kötelezettségének eleget téve, 2023. március 8-15-ig hivatalos Honlapján közzétette Képviselő-testületének „**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a díjak mértékéről**” szóló rendelettervezetét.

A közzététel ideje alatt a rendelettervezethez Egyesületük részéről észrevételek, javaslatok érkeztek, melyekre a lentebb részletezettek alapján adom meg a választ.

Rendelettervezet	Utcajogász Egyesület észrevételek	Önkormányzat válasz
9. § (2) bekezdés b) pont	A rendelkezés szerint nem vehet részt pályázaton az a személy, aki, vagy akinek a vele együtt költöző hozzátartozója szociális vagy költség alapú pályázat esetén a megelőző 5 éven belül beköltözhető lakóingatlanl vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezett. Az Utcajogász Egyesület álláspontja, hogy a korábbi lakhatás - akár lakástulajdon, akár önkormányzati bérlakás - elvesztése éppen olyan élethelyzet, amelyben a rászoruló joggal tarthat igényt az önkormányzat	Elfogadjuk, a 9.§ (2) bekezdésében az a) és b) pont helyébe a következő rendelkezés kerül: „(2) Nem vehet részt pályázaton az a személy aki, vagy akinek a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat kiírásának napján beköltözhető lakás tulajdonjogával, vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik. Ez alól kivételt képez a lakásleadás feltételével kiírt pályázat benyújtója, amennyiben meglévő önkormányzati bérlakása leadására a

	<p>segítségére. A piaci alapú lakáspályázatokhoz képesthátrányos megkülönböztetést jelent, hogy az alacsonyabb jövedelmű pályázók szigorúbb feltételeket kell teljesítsenek. Esetükben nem csak az aktuális lakástulajdon, bérleti jogviszony, hanem a megelőző öt év kikötése diszkriminatív feltétel, melynek nincs ésszerű indoka.</p>	<p>pályázatban kötelezettséget vállal</p>
<p>25. § (2) bekezdés</p>	<p>A méltányosságból történő bérbeadás esetén - melynek feltétele az előző szakaszban foglaltak alapján általában valamilyen súlyos élethelyzet fennállása - nehezen teljesíthető; irreális feltétel a kérelmezőtől megkövetelni, hogy felújítási költségeket vállaljon, különösen hátrányos, ha a korábban elvégzett felújítási költségek megtérítését is vállalnia kell.</p>	<p>Az Önkormányzat az Ltv. rendelkezése szerint jár el, amely kimondja: „13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. (2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a <u>szociális helyzet alapján</u> bérbé adott és az állami lakás esetén a <u>bérlőt terheli</u>, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani....”</p>
<p>25. § (4) bekezdés</p>	<p>Nem egyértelmű, hogy a rendeletben megfogalmazott általános feltételeknek, vagy az ebben a fejezetben szabályozott méltányossági bérbeadás feltételeinek kell megfelelni a bérleti</p>	<p>A rendelettervezet így szól; „.....meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek</p>

	<p>szerződés meghosszabbításához.</p>	<p>megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.”</p> <p>Ez azt jelenti, hogy az általános feltételeknek kell megfelelni.</p>
<p>31. § (5) bekezdés</p>	<p>A Bizottság a bérleti szerződést <i>meghosszabbíthatja</i>, ugyanakkor erre a rendelet nem kötelezi akkor sem, ha egyébként az igénylő a feltételeknek megfelel. Ez jogbizonytalanságot okoz, illetve önkényes döntésekre ad lehetőséget. Javasoljuk, hogy a feltételeket teljesítő igénylők esetében a meghosszabbítás lehetősége – meghatározott feltételrendszer mellett - jogosultsággként legyen szabályozva.</p>	<p>Megfontoljuk, bár véleményünk szerint az „... <i>akkor hosszabbíthatja meg...</i>” kitétel azt jelenti, hogy a rendelet a bérbeadónak csak az abban felsorolt feltételek teljesülése esetén ad engedélyt a hosszabbításra egyéb esetekben nem.</p> <p>Önkényességről nem beszélhetünk a hosszabbításról szóló döntést minden esetben egy testületi szerv, a Bizottság és nem egy személy, a polgármester hozza meg.</p> <p>Ugyanakkor szeretném megjegyezni, hogy a bérbeadás a tulajdonos részéről nem kötelezettség a bérlő részéről pedig nem alanyi jog.</p>
<p>35. § (2) bekezdés a) pont</p>	<p>Értelmezhetetlen feltétel visszamenőleges kötelezettséget róni a pályázóra, előírva, hogy a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt megelőző 5. év azonos napjáig meg kell szüntetnie a fennálló tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát. Ez a feltétel a fent kifejtettek szerint hátrányos megkülönböztetést alkalmaz az alacsonyabb jövedelmű pályázókkal szemben.</p>	<p>Elfogadjuk, a rendelkezést a 9.§ (2) bekezdésében foglaltakkal összhangba hozzuk.</p>
<p>35. § (2) bekezdés c) pont</p>	<p>Az önkényes beköltözés</p>	<p>Nem a szabálysértési</p>

	<p>szabálysértési tényállás, melynek szankcióját a szabálysértési törvény határozza meg. Az önkormányzatnak nincs felhatalmazása arra, hogy egy szabálysértési tényálláshoz további szankciót fűzzön. A rendelkezés további kérdéseket is felvet. Nem világos, hogy az önkormányzat ezekről az érzékeny személyes bűnügyi adatokról hogyan jut információhoz. Ha pedig nem a szabálysértési eljárás során megállapított elkövetésről van szó, kétséges, hogy van-e hatásköre valakit önkényes lakásfoglalónak nyilvánítani. Javasoljuk ennek a feltételnek a törlését, mivel az álláspontunk szerint jogszabályba ütközik.</p>	<p>tényállást kívántunk szabályozni, ezért a félreérthetőség elkerülése érdekében javasoljuk a rendelkezést a következőképpen módosítani:</p> <p>„....aki az Önkormányzat tulajdonában álló lakást úgy vesz birtokba, hogy arra nincs jogalapja, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül...”</p>
<p>35. § (2) bekezdés f) pont</p>	<p>A korábbi önkormányzati bérleti jogviszonyban történt szerződésszegések szankciója a korábbi szerződések felmondása volt. Indokolatlannak tartjuk, hogy további jogkövetkezményként kizárhatók legyenek a szerződéskötésből. Adatvédelmi problémákat is felvet, hogy az önkormányzat olyan tartalmú nyilvántartást vezessen korábbi bérlőiről, melyekből ezek az információk megállapíthatók. Az fb) pontban az "engedély nélküli ott tartózkodás", mint visszaélés, nem értelmezhető fennálló lakásbérleti jogviszony esetén. Az fc) pont pedig olyan szankciót fogalmaz meg a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartásra,</p>	<p>Nem a közösségi együttélés szabályait kívántuk a rendelettervezetben megállapítani, ezért a félreérthetőség elkerülése érdekében javasoljuk a 35. § (2) bekezdés fb)-fc) pontjainak módosítását, mely a következő:</p> <p>fb) a lakásból történő két hónapot meghaladó jogszerűtlen távollét,</p> <p>fc) a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben tanúsított, az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartása,..."</p> <p>Az Önkormányzat a bérlakások lakóiról nyilvántartást nem vezet, ellenben a lakások bérbeadásával kapcsolatos előzményiratok az aktákban</p>

	<p>melynek meghatározására a nem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján megalkotandó lakásrendelet, hanem a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 143. § (4) bekezdésének d) pontjának felhatalmazása alapján alkotott önkormányzati rendelet szolgál, szankcióként pénzbírság szabható ki.</p>	<p>megtalálhatók.</p>
<p>38. § (1) bekezdés</p>	<p>A jövedelem igazolására meghatározott igazolások egy része felesleges és nagyon megnehezíti a lakásigénylők, pályázók, bérlők helyzetét. Például a legtöbb társadalombiztosítási és egyéb állami ellátás esetén elegendő lenne a bankszámlakivonattal igazolni a havi juttatás összegét, vagy például közfoglalkoztatás esetén is nehezen indokolható, hogy a szerződést is be kell mutatni. Különélő házastársak esetén a bírósági végzés, megállapodás megszületéséig hosszú idő telik el, a közbülső időben az érintettek ezeket az iratokat nem tudják igazolásul felmutatni. Indokolatlan a települési támogatásról igazolást kérni, mert ezzel az információval a bérbeadó önkormányzat rendelkezik.</p>	<p>Célszerűnek tartjuk a benyújtandó dokumentumok minél szélesebb körének meghatározását, hogy ebből ne legyen félreértés. Nem minden felsorolt dokumentumot kell benyújtani, értelemszerűen csak azokat, amelyek a kérelmező és a vele együtt költözők vagy lakók szempontjából releváns.</p> <p>Elfogadjuk a települési támogatásról szóló dokumentum felsorolásból történő törlését.</p>
<p>39. § (2) bekezdés</p>	<p>A rendeletben célszerű</p>	<p>Elfogadjuk a javaslatot, a</p>

	<p>lenne rendezni azokat az élethelyzeteket is, amikor nincs mód a távollét előzetes bejelentésére (például a bérlő kórházba kerül), lehetőséget kellene biztosítani indokolt esetben az utólagos igazolásra is. A Lakástörvény 3. § (2) bekezdése szerint nem lehet felmondani a szerződést, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.</p>	<p>rendelettervezetet a következőképpen módosítjuk:</p> <p style="text-align: center;">39.§</p> <p>(1) A bérlő a szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.</p> <p>(2) A bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát az Ingatlankezelő részére előzetesen írásban bejelenteni, és azt hitelt érdemlő módon igazolni.</p> <p>(3) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettségének előre nem látható okból nem tud eleget tenni, a távollétet és annak időtartamát az akadályoztatás megszűntetését követő 30 napon belül köteles írásban bejelenteni, és azt hitelt érdemlő módon igazolni.</p> <p>(4) Ha a távollét időtartama az egy évet meghaladja, a távollét indokát a bérlő köteles évente írásban igazolni, mely igazolást június 30-áig kell az Ingatlankezelő részére benyújtani.</p>
40. §	<p>Nem világos, hogy mi a célja a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlák és igazolások 6 havonkénti bemutatásának.</p>	<p>A rendelkezés célja a tartozások felhalmozásának elkerülése, ezért a rendeletben szükségesnek tartjuk szabályozni.</p>
44. § (2) bekezdés	<p>Nem tartjuk indokoltnak, hogy a lakásbérleti jogviszony létrehozásának alsó jövedelemkorlátja is legyen. Önkormányzati bérlakásra éppen azoknak a</p>	<p>Az Ltv. értelmében, „3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a</p>

	<p>személyeknek van legnagyobb szükségük, akiknek a jövedelme nem teszi lehetővé, hogy a magán lakáspiacon oldják meg a lakhatásukat. Álláspontunk szerint a Lakástörvény nem ad felhatalmazást ilyen feltétel meghatározására az önkormányzatok számára.</p>	<p>tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott – rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit....”</p> <p>Fontosnak tartjuk, hogy olyan bérlők kapjanak önkormányzati tulajdonú lakást, akik rendelkeznek a lakás fenntartásához szükséges minimális jövedelemmel. Véleményünk szerint ez a tulajdonos jogos elvárása. A minimum jövedelemről szóló rendelkezés csak az első alkalomra vonatkozik, ismételt bérbeadás esetén a rendelet nem támaszt ilyen követelményt.</p> <p>A lakáshoz jutás nem alanyi jog.</p>
<p>49. § (1) bekezdés</p>	<p>Álláspontunk szerint - más önkormányzatok lakásrendeleteihez hasonlóan - a Lakástörvény szerint hozzájárulás nélkül befogadható hozzátartozók körét a bérlő élettársával, valamint házastársa és élettársa gyermekével is ki kellene egészíteni, tekintettel arra, hogy az a családok együttlakását segítené elő. A mérlegelési jogkör meghatározása mellett szükség van a szempontok meghatározására, oly módon, hogy akik a következő szakaszban meghatározott feltételeknek</p>	<p>Nem ragaszkodunk a „mérlegelési jogkör” megfogalmazás rendeletben történő fenntartásához, ugyanakkor a befogadás tekintetében az Ltv. rendelkezése szerint járunk el és nem bővítjük a hozzájárulás nélkül befogadható személyek körét. Ennek egyik indoka, hogy elkerülhető legyen a lakás túlzásúfoltága.</p>

	megfelelnek, azok esetében a hozzájárulást ne lehessen megtagadni.	
56. §	A második mondatot pontosítani szükséges, oly módon, hogy a feltétel ne jövőbeni kötelezettséget írjon elő (például: feltétele, hogy vállalja).	Egyetértünk a javaslattal és módosítjuk a rendelkezést a következők szerint: „...A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja, hogy a székhelyként, telephelyként bejegyzett lakás bérleti jogviszonyának megszűnésekor a székhely, telephely megjelölést a cégjegyzékből törölteti, és a törlés tényét az Ingatlankezelő felé igazolja.”
61. § (2) bekezdés	<p>a) Javasoljuk, hogy a rendeletben máshol meghatározott felmondási okok itt (is) jelenjenek meg, a könnyebb érthetőség érdekében.</p> <p>b) Az a) pont szerinti szerződésszegés (hátralék) összeghatár meghatározása nélkül kisebb késedelem, kisösszegű, akár eseti tartozás esetén is felmondási jogot biztosít a bérbeadó számára. Álláspontunk szerint csak a súlyos szerződésszegés alapozhat meg rendkívüli felmondást, ezért javasoljuk, hogy itt összegszerű, vagy a hónapok számával meghatározott határ legyen megjelölve, ami a felmondásra lehetőséget biztosít.</p>	<p>a) Megfontoljuk a javaslatot.</p> <p>b) Elfogadjuk a javaslatot és ennek megfelelően módosítjuk a rendelettervezet vonatkozó rendelkezéseit a következőkkel (a paragrafusok számozása is módosult)</p> <p>59. §</p> <p>(1) A bérleti szerződést az Ltv. 2. § (5) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő csak írásban mondhatja fel.</p> <p>(2) Az Ingatlankezelő a bérleti szerződés felmondását a rendeletben meghatározottak mellett, különösen a következő</p>

	<p>Megjegyezzük, hogy a magasabb szintű jogszabályok megisméltése általában nem célszerű, de utalni kellene arra, hogy a hátralék miatti felmondást felszólításnak is meg kell előznie, és csak akkor kerülhet sor a felmondásra, ha a bérlő a felszólításra sem teljesít, a Lakástörvény által meghatározott határidőn belül. Ugyanígy a c) pont szerinti felmondási ok esetén is szükséges előzetesen felszólítást küldeni a bérlőnek.</p>	<p>esetekben kezdeményezheti:</p> <p>a) a bérlőnek legalább 6 havi vagy 300.000 Ft összeget meghaladó bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka halmozódik fel, azt felszólítás ellenére sem fizeti meg és nem vállalja részletfizetési megállapodás megkötését;</p> <p>b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,</p> <p>c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,</p> <p>d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, vagy területet rongálják, rendeltetésükkel ellentétesen használják,</p> <p>e) ha bérlő megsérti a 37. §-ban meghatározott életvitelszerű lakásban lakás követelményét.</p> <p>(3) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt vagy egyéb felmondási ok fennáll, az Ingatlankezelő legalább 8 napos határidő tűzésével felszólítja a bérlőt a teljesítésre, a magatartás abbahagyására és a jogsértő magatartástól való</p>
--	--	---

		<p>későbbiekben történő tartózkodásra.</p> <p>(4) Nem lehet felmondani a bérleti szerződést abban az esetben, ha a bérlő a mulasztást menthető okból követte el, és ezt a bérbeadónak a felszólításban adott határidőben igazolja.</p> <p style="text-align: center;">60. §</p> <p>(1) Az 59. § (2) bekezdés a) pontja szerinti felmondási ok elkerülése érdekében kettő havi vagy 100.000 Ft összeget meghaladó hátralék esetén az Ingatlankezelő fizetési emlékeztetőt küld a bérlő részére, melyben felszólítja a bérlőt a tartozás 8 napon belüli megfizetésére, a tartozás összegének, jogcímének és esedékességének feltüntetésével.</p> <p>(2) Amennyiben a hátralék nem kerül rendezésre a (1) bekezdésben megjelölt határidőre, az önkormányzat fizetési felszólítást küld a bérlőnek.</p> <p>(3) A fizetési felszólításban a bérlőt részletesen tájékoztatni kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségéről, b) a kerületi családsegítő szolgálat által nyújtott szolgáltatásokról és az elérhetőségéről, c) az igénybe vehető lakhatási települési támogatásokról, d) a tartozás miatt alkalmazható
--	--	--

		<p>bérbeadói intézkedésekről,</p> <p>e) az esetleges felmondás jogkövetkezményeiről,</p> <p>f) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy az önkormányzati lakás bérleti szerződésének időtartama alatt adásvétel útján beköltözhető lakás ingatlanon tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot szerez.</p> <p style="text-align: center;">61. §</p> <p>(1) Amennyiben a 60. § (2) bekezdése alapján kiküldött felszólításban előírt határidő eredménytelenül telik el, és a felszólítás alapjául szolgáló felmondási ok továbbra is fennáll, az Ingatlankezelő az 59. § (2) bekezdés a) pont szerinti esetben jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására.</p> <p>(2) Az Ingatlankezelő a felmondást megelőzően vizsgálja, hogy a bérlő</p> <p>a) a bérleti díj hátralék részletekben történő megfizetése érdekében együttműködött-e az önkormányzattal,</p> <p>b) a kerületi családsegítő szolgálattal kapcsolatba lépett-e és</p> <p>c) igénybe vett-e adósságkezelési szolgáltatást.</p> <p>(3) Az Ingatlankezelő a felmondásban legalább 30</p>
--	--	---

	<p>c) Álláspontunk szerint a szerződésszegésre alapított rendkívüli felmondási okok köre nem bővíthető, erre az önkormányzatnak nincs jogalkotási felhatalmazása. Ezért az f) pont szerinti felmondási ok törvénybe ütközik, az önkormányzat nem alapíthat arra sem rendes, sem</p>	<p>napot köteles biztosítani a bérlő részére a lakás birtokbaadására és a fennálló tartozása megfizetésére.</p> <p>(4) A felmondásban a bérlőt részletesen tájékoztatni kell</p> <p>a) a felmondás jogkövetkezményeiről,</p> <p>b) a bérleti jogviszony megszűnésével keletkezett kötelezettségeiről,</p> <p>c) a lakáshasználati jogcím rendezésének lehetőségeiről,</p> <p>d) a jogorvoslati lehetőségeiről,</p> <p>e) a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről és</p> <p>f) a lakhatási települési támogatások igénybevételének lehetőségéről.</p> <p style="text-align: center;">62. §</p> <p>(1) Az Ingatlankezelő a 61. § (3) bekezdés alapján szabott határidő eredménytelen elteltét követő 45. napon kezdeményezheti a tartozás behajtása és a bérlakás kiürítése iránti eljárást.</p> <p>c) Megfontoljuk az f) pont kivételét.</p>
--	---	--

	rendkívüli felmondást, hogy a bérlő és különösen a vele együtt lakó személy adásvétel útján beköltözhető lakás ingatlanon tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot szerez.	
61. § (4) bekezdés	Az Ingatlankezelő számára a rendelet nem határozza meg azokat a mérlegelési szempontokat, amely alapján a részletfizetés engedélyezéséről dönt. Így olyan diszkrecionális döntési jogkört kap, amely akár méltányolható szempontok esetén is a lakásbérleti jogviszony megszüntetését eredményezi, holott részletfizetéssel a helyzet rendezhető lenne. Javasoljuk, hogy az önkormányzat alakítson ki egy átlátható, világos szabályozást a lakhatással összefüggő adósságrendezési eljárásra.	Elfogadjuk a javaslatot és a rendelettervezetet a következőképpen módosítjuk: (Az eredeti paragrafus 83.§) 84. § (1) Az Ingatlankezelő a bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó (a továbbiakban együtt: hátralékos) kérelmére a bérleti, a használati vagy egyéb, az adott lakásra megállapított díjhátraléokra és annak kamatára részletfizetési megállapodást köthet. A futamidő a 24 hónapot nem haladhatja meg. (2) A részletfizetési megállapodás megkötésének feltétele, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodás előkészítésének ideje alatt további díjhátralékot nem halmoz fel. (3) Amennyiben a hátralékos a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, amelyre a hátralékost fel kell hívni. 4) Ha a hátralékos a

		<p>részletfizetési megállapodásban foglaltak teljesítésére önhibán kívüli okból (különösen munkahely elvesztése, betegség, keresetcsökkenés) nem képes, vagy képtelenné válik, ezt a körülményt a bérbeadó felé haladéktalanul írásban jelezni és igazolni köteles. A hátralékos jelzése alapján az Ingatlankezelő és a hátralékos egy alkalommal a részletfizetési megállapodást úgy módosíthatják, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodásban foglaltakat észszerű erőfeszítés mellett teljesíteni tudja.</p>
75. § (2) bekezdés	<p>Ismételten a közüzemi költségek megfizetésének igazolására vonatkozó szabály, amelynek indoka nem világos. Az igazolás elmulasztásának jogkövetkezménye a bérleti szerződés felmondása, a fentebb kifejtettek szerint nem jogszerű.</p>	<p>A szabályozás célja a bérlő általi tartozás felhalmozásának elkerülése, ezért szükségesnek tartjuk a befizetési igazolás benyújtását, amely a bérlő rendeletben meghatározott kötelezettsége. A kötelezettség elmulasztása a szerződés felmondását vonhatja maga után.</p>
77. §	<p>A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének meghatározására alkalmazni kell a Fővárosi Közgyűlés 42/2016. (XII. 29.) rendeletét, melynek 3. § (2) bekezdése szerint a komfortos lakás lakbérét az összkomfortos lakás lakbére legfeljebb 25%-kal haladhatja meg, a félkomfortos lakás lakbére a komfortos lakás lakbérének legfeljebb 65%-a, a komfort nélküli lakás lakbére pedig a komfortos lakás lakbérének legfeljebb 50 %-a lehet. A rendelet-tervezetben a szociális helyzet alapján</p>	<p>Az észrevétellel egyetértünk, a módosítást szükségesnek tartjuk.</p>

	<p>bérbe adott komfortos lakás lakbére 400 Ft-ban került megállapításra. A félkomfortos lakás lakbére tehát legfeljebb ennek 65%-a, azaz 260 Ft, a komfort nélküli lakás lakbére pedig 50%-a, azaz legfeljebb 200 Ft lehet. A 360 illetve 270 Ft összegű lakbért tehát módosítani szükséges.</p>	
80. § (7) bekezdés	<p>Álláspontunk szerint a kedvezményes lakbérre jogosító feltételek igazolásának elmaradása nem alapoz meg rendkívüli felmondást. Amennyiben a bérlő a kedvezményre (valójában lakbértámogatásra) való jogosultságát nem igazolja, annak szankciója csak a magasabb lakbér alkalmazása lehet (mindaddig, amíg az igazolásra vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti).</p>	<p>A magasabb lakbérkategóriába sorolásra vonatkozóan a lakástörvényben nem találtunk rendelkezést.</p> <p>Véleményünk szerint a lakbérfelülvizsgálathoz szükséges dokumentumok benyújtása a bérlő rendeletben meghatározott kötelezettsége.</p> <p>A rendelettervezet erre irányuló módosítását megvizsgáljuk.</p>
82. § (2) bekezdés	<p>Álláspontunk szerint pontosítani szükséges a bekezdés szövegét, mivel ez a megfogalmazás azt a látszatot kelti, hogy egyidejűleg is fennállhat az (1) és (2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség (a bérleti díj és a használati díj vonatkozásában).</p>	<p>A megfogalmazást a rendelettervezetben pontosítjuk.</p>

Segítő együttműködésüket köszönve,

Budapest, 2023. április 5.



 Cserdiné Németh Angéla
 polgármester