

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

../2023. (... ..) 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 haszonélvezeti 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 haszonélvezeti 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. egyedülálló: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban Szocvtv.) 4. § (1) bekezdés l) pontjában meghatározott személy;

6. egyedül élő: a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott személy;

7. 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 címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.

8. felújítás: a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 8. pontja szerinti tevékenység;

9. felújítási kötelezettségvállalás: bérlői kötelezettségvállalás a bérlakás rendeltetészerű 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;

10. használati díj: a lakás jogcím nélküli használata esetén a volt bérlő vagy az ingatlant ténylegesen használó által fizetendő, a 3. pontban meghatározott összeg;

11. hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott személy;

12. 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;

13. jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 4. § (1) bekezdése szerinti jövedelem;

14. karbantartás: a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 9. pontja szerinti tevékenység;

15. komfortfokozat: a lakásnak az Ltv. 91/A. § 2.-5. pontjában meghatározott szintje;

16. lakásleadás: a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogáról lakáspályázati feltétel teljesítéseként a bérlő által történő lemondás;

17. óvadék: a Ptk. 5:95. §-ában meghatározott szerződési biztosíték;

18. 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. alapon

a 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) rendkívüli élethelyzet miatt méltányosság alapján,
- h) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése útján,
- i) bérletársi 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 terhelt 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 lakbér összegét és a külön szolgáltatások díját,
- j) költségelvű és piaci pályázat esetén az óvadék összegének megjelölését,
- k) az eredmény közlésének módját,
- l) 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. §

(1) 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.

(2) Nem vehet részt pályázaton az a személy:

- a) aki, vagy akinek a vele együtt költöző hozzátartozója piaci alapú pályázat esetén 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 pályázatban kötelezettséget vállal,
- b) aki, vagy akinek a vele együtt költöző hozzátartozója szociális vagy költség alapú pályázat esetén a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül beköltözhető lakóingatlannal vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezett. Ez alól kivételt képez a lakásleadás feltételével kiírt pályázat benyújtója, amennyiben meglévő önkormányzati bérlakása leadására a pályázatban kötelezettséget vállal, és egyik esetben sem áll fenn a 35. § (2) bekezdés c)-g) pontjában meghatározott valamely kizáró ok.

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 pályázót, 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 megkötöni, 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,

c) a szerződéskötésre jogosult a bérleti szerződést 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:

a) pénzbeli térítésért vagy

b) 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

a) egyszeri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, a felajánlott lakás forgalmi értékének 30 %-a,

b) többszöri, de legfeljebb háromszori 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

- a) rendelkezik a jelölő szerv képviselője által aláírt nyilatkozattal, és
- b) 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 bérbe 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 a 60. §-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 18. § (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 a 60. §-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 szervezettelközszolgálati, közalkalmazotti, szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy munkaviszony jellegű jogviszonyban áll.
- (2) Önkormányzati bérlakás az (1) bekezdésben meghatározottakon túl bérbe adható olyan személynek is, aki legalább öt éve a kerületben él és kiemelkedő művészi tevékenységével hozzájárult a kerületi kulturális élet színvonalának jelentős az 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) 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 lakbér és külön szolgáltatási 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 rendkívüli élethelyzet miatt méltányossági alapon

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 nemlátható 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, az a lakhatását szolgáló ingatlan tulajdoni viszonyait, és minden egyéb, a méltányosság jogcímén történő bérbeadást alátámasztó lényeges körülményt, mely a rendkívüli élethelyzet 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. § 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

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, akkor hosszabbíthatja meg, 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 szerződést biztosító mellékkötelezettségek

33. §

(1) Az Önkormányzat a pályázat útján költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások esetén óvadékfizetési kötelezettséget köt ki. Az óvadék mértéke:

- a) a költségelven bérbeadott lakások esetén a mindenkor hatályos 2 havi lakbérnek megfelelő összeg,
- b) piaci alapon bérbeadott lakások esetén a mindenkor hatályos 3 havi lakbérnek megfelelő összeg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti óvadékot a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles az Ingatlankezelő részére megfizetni.

(3) Ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadása esetén a bérlő az általa korábban már megfizetett óvadékot köteles szükség szerint az (1) bekezdésnek megfelelő összegre kiegészíteni.

34. §

(1) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei (a lakbér, a külön szolgáltatási díj és közüzemi díjfizetési kötelezettség) teljesítésének elmulasztása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának Bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható.

(2) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot igazolt bérleti díj, külön szolgáltatási díj és közüzemi tartozás mentesség esetén a lakás birtokbaadását követő 15 napon belül a bérlő részére vissza kell fizetni.

(3) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

VII. Fejezet

A bérlő és a Bérbeadó

20. A bérlő személye

35. §

(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 vagy hasznélvezeti jogával, vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a szerződés aláírásáig, piaci alapú pályázat esetén a pályázat kiírásának napjáig, szociális és költség alapú pályázat esetén a pályázat benyújtására

megállapított határidő utolsó napját megelőző 5. év azonos napjáig tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, kivéve, ha a pályázatban lakásleadási kötelezettséget vállal,

- b) aki az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan után bérleti vagy használati díjjal, külön szolgáltatási díjjal tartozik, vagy akinek bármely jogcímen helyi adótartozása van (továbbiakban együttesen: tartozás), kivéve, ha a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal és ennek teljesítését vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja,
- c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül,
- d) aki a bérbeadás iránti kérelme vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzattal fennálló bérleti jogviszonyát térítés ellenében szüntette meg, vagy azt az Ltv. 29. § (1)-(2) bekezdése alapján kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélte,
- e) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelme benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette,
- f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadó lényeges kötelezettségeit – ide nem értve a lakbér és külön szolgáltatási díj megfizetését – megszegte, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére, különösen
 - fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,
 - fb) engedély nélküli ott tartózkodás, életvitelszerű ott nem tartózkodás,
 - fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,
 - fd) lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,
 - fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása miatt került sor, vagy
- g) 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.

21. A Bérbeadó kötelezettségei

36. §

(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 62.-66. § rendelkezései tartalmazzák.

22. A bérlő kötelezettségei

37. §

(1) A bérlő a lakást az 56. §-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 rendeltetésszerű használatáról, - közegészségügyi, járványügyi szempontok figyelembevételével melletti - 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.

38. §

(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 időszakról, az illetékes állami adóhatóság (NAV) által kiállított hivatalos igazolás. Az adóbevallással még le nem zárt időszakról 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 pénztintézet igazolása. (Az értesítőt évente csak egy alkalommal kell csatolni.) Ideiglenes özvegyi nyugdíj folyósítása esetén az erről szóló határozat másolata,

4. közfoglalkoztatásban résztvevők 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 pénztintézet igazolása, álláskeresők ellátása vagy foglalkoztatást elősegítő támogatás megszűnése esetén a megszüntető határozat másolata,

6. egyszerűsített (alkalmi) foglalkoztatásban résztvevők esetén 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 elhelyezésről és gyermektartásdíjról szóló bírósági végzés fénymásolata, ennek hiányában közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt megállapodást. Igazolás a tartásdíj összegéről (postai szelvény fénymásolata, számlakivonat, a pénzintézet 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
16. a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatásról szóló igazolás.

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

(3) A bérlő a 33. §-ban meghatározott esetekben óvadék fizetésére köteles.

39. §

(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 Ingatlankezelő részére előzetesen írásban bejelenteni, és azt munkáltatói, egészségügyi vagy oktatási intézmény által kiállított igazolással vagy más, hitelt érdemlő módon igazolni.

(3) Ha a távollét időtartama az egy évet meghaladja, a távollét indokát a bérlő köteles évente írásban igazolni. Az igazolást a tárgyév június 30-áig kell benyújtani az Ingatlankezelő részére.

40. §

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

23. Megállapodás munkálatok elvégzéséről

41. §

- (1) A Bizottság döntése alapján az Ingatlankezelő 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 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.

24. A bérlemény ellenőrzése

42. §

(1) Az ingatlankezelő erre felhatalmazott munkatársa évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződés szerű 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 jegyzőkönyvet kell felvenni.

VIII. Fejezet

A bérbeadás

25. A bérbeadás módja

43. §

(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.

26. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

44. §

(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.

27. Költségelven történő bérbeadás

45. §

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 180.000 Ft-ot,
 - b) egyedül élő esetén meghaladja a 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot,
- és nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

28. Piaci alapon történő bérbeadás

46. §

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 180.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,
 - b) egyedül élő esetén meghaladja a 200.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 340.000 Ft-ot,
- és nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

47. §

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
 - c) egyedül élő esetén meghaladja a 340.000 Ft-ot és
- nem állnak fenn a jelen rendeletben meghatározott egyéb kizáró okok.

29. A lakásigény mértéke

48. §

(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.

IX. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás esetei

30. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

49. §

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő a házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt, csak a polgármester írásbeli tulajdonosi hozzájárulásával fogadhat be. A befogadáshoz történő hozzájárulás a polgármester mérlegelési jogkörébe tartozik.

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

50. §

(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 38. § (1) bekezdésében felsorolt okiratokkal tehet meg. A kérelem benyújtásával egyidejűleg a bérlőnek igazolnia kell, hogy nincs lakbér-, külön szolgáltatási 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 48. §-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.

51. §

- (1) A befogadáshoz történő hozzájárulás legfeljebb a bérleti jogviszony időtartamára adható meg.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a hozzájárulás is hatályát veszti.

52. §

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

31. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

53. §

- (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 esetén 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.

32. Hozzájárulás lakáscseréhez

54. §

- (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.

33. Hozzájárulás lakásbővítéshez

55. §

(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 lakbér, külön szolgáltatási 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 vagyonkataszterben 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.

34. Hozzájárulás székhely, telephely létesítéséhez

56. §

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

35. A lakás albérletbe adása

57. §

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

X. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése

36. A lakásbérlet megszűnése

58. §

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

37. A lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel, pénzbeli térítés fizetése

59. §

(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.

60. §

(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 jogcímeek kivételével a bérlőt terheli.

(6) A térítés összegéből a Bérbeadó az Ingatlankezelő írásbeli igazolása alapján levonja a lakást terhelő bérleti díjhátralékot 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.

38. Bérleti jogviszony megszüntetése a bérbeadó részéről történő felmondással

61. §

(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 bérlő a lakbért, a lakás közüzemi díját a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg,
- 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, botránys, túrhetetlen 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 39. §-ban meghatározott életvitelszerű lakhatás 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 haszonélvezeti jogot szerez.

(3) Az Ingatlankezelő az (2) bekezdés szerinti eseteket a bérleti szerződésben felmondási okként köteles megjelölni.

(4) Az Ingatlankezelő a fennálló tartozás erejéig az (2) bekezdés a) pontja vonatkozásában részletfizetést engedélyezhet.

(5) A bérlő kérelmére az Ingatlankezelő a (2) bekezdés a)-b) pontja esetén kezdeményezheti a polgármesternél a felmondás visszavonását, ha

- a) a bérlő a lakbértartozását, közüzemi díjtartozását 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.

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

39. A lakás birtokbaadása

62. §

(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.

63. §

(1) 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.

(2) Ha a bérlő tartozását az óvadék összegéből nem lehet levonni, a bérlővel szemben a Bérbeadó igényét a lakás visszavételét követően jogi úton érvényesíteni kell.

64. §

(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 a 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.

65. §

(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 örökös

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.

66. §

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

MÁSODIK RÉSZ

A BÉRLETI DÍJAK MÉRTÉKE

XI. Fejezet

A lakbérmegállapítás elvei és a bérleti díj

40. A lakbérmegállapítás elvei

67. §

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

68. §

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.

69. §

A költségelven bérbe adott lakások lakbérének képzésénél a 67. §-ban meghatározott költségeken túlmenően figyelembe kell venni az épületek és a lakások üzemeltetésével és működtetésével és egyéb ráfordításaival kapcsolatos költségeket is.

70. §

A piaci alapon bére adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy tartalmazza mindazon költségeket is, melyek a 67-68. §-ok szerinti lakbérképzés során nem vehetők figyelembe, és az így képzett lakbér bevételéből nyereség is képződjön.

71. §

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.

72. §

(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.

73. §

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

41. A bérleti díj

74. §

(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) lift- és felvonóhasználat.

(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 közös költség felújítási alapot meghaladó része – a szociális és a költségelví lakbért fizető bérlő kivételével – a bérlőt, a lakáshasználót terheli.

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

75. §

(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.

XII. Fejezet

A lakbér mértéke és a lakbérfelülvizsgálat

42. A lakbér mértéke

76. §

Az önkormányzati lakások lakbér-kategóriái a következők:

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

77. §

A szociális helyzet alapján bérbe 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: $360 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,
- d) Komfort nélküli: $270 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$,

78. §

A költségelven bérbe 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: $570 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$.

79. §

A Piaci alapon bérebe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

- a) Piaci I.
 - aa) Összkomfortos: *1550 Ft/m²/hó,*
 - ab) Komfortos: *1380 Ft/m²/hó,*
 - ac) Félkomfortos: *1240 Ft/m²/hó,*
 - ad) Komfort nélküli: *930 Ft/m²/hó,*

- b) Piaci II.
 - ba) Összkomfortos: *1950 Ft/m²/hó,*
 - bb) Komfortos: *1740 Ft/m²/hó,*
 - bc) Félkomfortos: *1560Ft/m²/hó,*
 - bd) Komfort nélküli: *1170 Ft/m²/hó,*

43. A lakbérfelülvizsgálat

80. §

(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 38. § (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 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.

(5) 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.

81. §

(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 – tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új lakbért, melyet a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell alkalmazni. A nyilatkozat alapján az Ingatlankezelő a bérleti szerződést módosítja.

44. A fizetési kötelezettség teljesítése

82. §

(1) Az e rendelet szerinti lakbér és külön 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 külön szolgáltatások díjának fizetési kötelezettsége a lakás birtokbavételének 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.

45. A lakást terhelő bér- és díjtartozások megfizetése

83. §

A bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére a bérleti, a használati vagy egyéb, az adott lakásra megállapított díjhátraléokra és annak kamatára részletfizetési kedvezmény adható a 61. § (4) bekezdése szerint.

46. Adatkezelés és adatvédelmi szabályok

84. §

(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 címzettekén kívül 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.

Fejezet

Záró rendelkezések

§

Hatályát veszti a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI. 28.) önkormányzati rendelete.

§

Hatályát veszti a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelete.

§

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

§

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

A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI ELEMEI

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

- a) Bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott Ingatlankezelő nevét, székhelyét,
- b) 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),
- c) a szerződő felek,
- d) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait,
- e) a bérleti szerződés időtartamát, lejáratát vagy feltételét,
- f) a bérbeadás jogcímét, a bérbeadást megalapozó tulajdonosi nyilatkozatra való utalást,
- g) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyazonosítási adatait a) pontnak megfelelően és lakáshasználatuk jogcímét,
- h) a lakbért és az azt módosító tényezőket és mértéküket, a bérlő által igénybe vett külön szolgáltatásokat és azok díját, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat,
- i) a Bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit, jogait, felelősségét,
- j) a befogadás szabályait, vagy arra való utalást,
- k) a bérlő kötelezettségzegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás lényeges szabályait,
- l) jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó szabályokat, a használati díj számításának alapját, mértékét,
- m) a lakás átadásának, visszaadására vonatkozó szabályokat,
- n) utalást arra, hogy a bérleti jogviszonyt érintő bérlővel kötött megállapodások, tulajdonosi nyilatkozatok, igazolások, stb. a szerződés mindenkori mellékletét képezik,
- o) 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,
- p) a bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségre (opció) vonatkozó kikötéseket, és szabályait,
- q) 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,
- r) a bérleti szerződés létrejöttének helyét, idejét,
- s) 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	2-6 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 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 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 kívüli létesítése a jelenleg hatályos rendeletben szereplő 12 jogcím helyett 14 jogcímen jöhet létre. Ezek szabályait a rendelettervezet részletesen tartalmazza.

A bérleti szerződés megkötésének szabályai közel azonosak a jelen lakásrendeletben szabályozottakkal azzal a kivétellel, hogy a szerződéskötésnek a magasabb jogszabályhoz igazodva már nem feltétele a közjegyzői okiratba foglalás. 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.

A rendelettervezet javaslatot tesz a bérleti díj emelésére a benne 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 költségelví lakbért úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Szociális lakberek esetén továbbra is a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól szóló 5/2015. (II.5.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdésében meghatározott „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 mások oka pedig az infláció és az építőipari költségek drasztikus növekedése, amely miatt a felújítási karbantartási költségek is megnövekedtek.

A lakbéremeléssel egyidejűleg az egyes kategóriákban emelkedtek az egy főre jutó nettó jövedelemhatárok is, némileg enyhítve ezzel a bérleti díja emelkedésének hatását.

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 lakáspályázat általános szabályait tartalmazzák.

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.

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.

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 létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén köthető lakásbérlet szabályait tartalmazza, amely első alkalommal egy évre szól.

26. §

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

27. §

Ez a rendelkezés rendkívüli élethelyzet esetén a lakhatás azonnali megoldása érdekében és a Bizottság soron következő döntéséig a polgármester részére ideiglenes intézkedést biztosít.

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.

33-34. §

A rendelettervezet szerződést biztosító mellékkötelezettségeként óvadékot köt ki, amely azonban csak a pályázat úton piaci vagy költségelven bérbeadott lakások esetén kötelezi annak bérlőjét.

35. §

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

36. §

A Bérbeadó bérbeadással kapcsolatos kötelezettségeire tartalmaz szabályokat.

37-40. §

A bérlőnek a bérlettel összefüggő kötelezettségeit tartalmazza.

41. §

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

42. §

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

43-47. §

A bérbeadás módját határozza meg, amely szociális alapon, költségelven, valamint 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.

48. §

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

49-52. §

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 48. §-ban szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

53. §

A tartási szerződéshez való hozzájárulás eljárási szabályait tartalmazza.

54. §

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.

55. §

A bérlő által lakott lakás bővítésének részletes szabályait tartalmazza.

56. §

Székhely telephely létesítésének szabályait tartalmazza.

57. §

A rendelettervezet tiltja a lakás albérletbe adását.

58. §

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

59-60. §

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.

61. §

A bérleti jogviszony bérbeadó általi megszüntetésének szabályait 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.

62-66. §

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.

67-73. §

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

74. §

A fizetendő bérleti díjba tartozó elemek felsorolását tartalmazza úgy, mint a lakbér, a különszolgáltatások díja, vagy a közösköltség felújítási alapot meghaladó része, amely új szabályként – a szociális és a költségelví lakbért fizető bérlő kivételével – a bérlőt, a lakáshasználót terheli.

76-79. §

A lakberek lakbér-kategória és komfortfokozat szerinti mértékét határozza meg.

80-81. §

A lakbérfelülvizsgálat szabályairól rendelkezik. Lakbérfelülvizsgálatra a szociális, a költségelví és a piaci I.lakbérkategóriát fizető bérlők kötelezettek 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.

82. §

A lakásra fennálló fizetési kötelezettség teljesítésének módját határozza meg.

83. §

A díjtartozások megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

84. §

Adatvédelmi és adatkezelési szabályokat tartalmaz.

....§

Záró rendelkezéseket tartalmaz. Megállapítja 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 jobbiztonságot 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.