



JAVASLAT

az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről szóló társadalmi egyeztetés eredményei alapján előkészített lakásrendelet elfogadására és kedvezmények biztosítására

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének ../2025. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző
dr. Sipos-Tóth István
ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

Előterjesztő: **Pákozdi József**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Az előterjesztés leadva:
2025. június 25.

Testületi ülés időpontja:
2025. június 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelenleg a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásának feltételeit az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. április 24-én megtartott ülésén döntött arról, hogy széleskörű társadalmi egyeztetést indít annak érdekében, hogy a kerületben élők elmondhassák véleményüket, észrevételeiket és javaslataikat azzal kapcsolatban, hogy az önkormányzati lakások bérbeadása milyen feltételekkel, szempontok alapján kerüljön a jövőben meghatározásra.

A közösségi egyeztetés kérdőívét 2025. május 7–31. között volt lehetősége kitölteni minden csepelinek. A Csepeli Hírmondóban megjelent nyomtatott kérdőívet a kerületi gyűjtőpontokon lehetett leadni, és a kérdőív online is kitölthető volt. Emellett egy 500 fős lakossági telefonos adatfelvétel is kiegészítette a vélemények minél szélesebb begyűjtését. A kérdőívre összesen 1418-an válaszoltak részletesen.

A mindenki számára elfogadható és igazságos megoldás érdekében úgy került előkészítésre az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelettervezet, hogy az kiemelten figyelembe vette a közösségi egyeztetés eredményét, hiszen több mint ezer olyan bérlakás van a kerületben, amely az önkormányzat tulajdona, vagyis a csepeliek közös vagyona. A társadalmi egyeztetés során szerzett információkat és javaslatokat beépítve, átfogó felülvizsgálatot követően olyan jogszabálytervezet készült, amely egyszerre biztosíthatja a rászorulóknak méltányos áron való lakhatáshoz segítségét, továbbá másoknak pedig kedvezményes, de a valós piaci árakhoz jobban közelítő önkormányzati lakásbérletet tesz lehetővé.

Mindazonáltal az új lakásrendelet tervezetében az önkormányzati bérlakásban élők számára a társadalmi egyeztetés során kapott eredményekhez képest kedvezményesebb bérleti díjakra teszünk javaslatot, még inkább érvényesítve ezzel is a szociális szempontokat.

A társadalmi egyeztetés során megfogalmazott lakossági véleményeket is alapul véve a szakmai és jogi követelményeknek megfelelően került előkészítésre a lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelettervezet, figyelemmel az elmúlt évek tapasztalataira, az önkormányzati lakásgazdálkodás hatékonyságának növelésére, valamint a jogszerű és rendeltetésszerű lakáshasználat érvényesítésének szándékára.

Az új rendelettervezetből a fentiekben már jelzetten túl szeretnék kiemelni - a teljesség igénye nélkül – néhány főbb rendelkezést, melyek a korábbi rendeleti szabályoktól kedvezőbb feltételeket határoznak meg az önkormányzati bérlakásban élők számára:

- az Ingatlanhasznosítási Bizottság hatásköre bővítésre került, a bizottság immár szélesebb körű döntési jogkörrel rendelkezik a lakásbérbeadás területén, mivel rendelkezésre állnak a feladatellátáshoz szükséges szervezeti és szakmai feltételek. Ezáltal a döntési folyamatok hatékonyabbá, gyorsabbá válhatnak;
- lehetővé teszi a gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítését és kivezetését az önkormányzati lakásállományból, valamint biztosítja a bérlők részére a lakások cseréjének lehetőségét indokolt esetben – például, ha a lakás mérete nem felel meg az igényeknek – és rendelkezésre áll megfelelő csereingatlan;
- felemelésre került a szociális bérletre való jogosultság megállapításához szükséges a jövedelemhatár: a mindenkor, adókedvezmények nélkül számított nettó minimálbér 100%-t, valamint egyes esetekben (egyedülálló) a 120%-t figyelembe véve. Ezáltal több bérlő lesz jogosult szociális alapú bérletre, illetve a 2025. januárban átsorolt bérlők visszasorolása is lehetővé válhat, ha az újraszabályozott feltételeknek megfelelnek, és azt határidőn belül kérelmezik;
- a szociális bérlet esetében a jövedelmi, vagyoni viszonyoknak való megfelelés éves, automatikus vizsgálata került bevezetésre, kiszámítható átsorolási rendszerrel
- az új rendelet pontosított rendelkezéseket tartalmaz azon jogcím nélküli lakáshasználók esetében, akik a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnését követően a bérleményben visszamaradtak azáltal, hogy a bérlő szabályosan befogadta őket, ezáltal a jogviszonyuk rendezetté válhat, ha az előírt feltételeknek megfelelnek
- bevezetésre került a szerződések 1 évre történő megkötése a bérlők által gyakorolható 5 évre szóló szerződés hosszabbítási lehetőség mellett, illetve a bérleti jog részletesebb szabályozásra került, mely a korábbi előbérleti jogot váltotta fel. A cél az, hogy a „megbízható” bérlők az ingatlanokban maradhassanak.
- lehetővé teszi, hogy a bérlők elszámolhassák a saját költségen végzett energiahatékonyság fejlesztését eredményező nyílászárócserék anyagköltségét,

- a rendeletervezet lehetőséget biztosít arra, hogy a Rákóczi tömbben található lakások jelenlegi bérlői – amennyiben megfelelnek a rendeletben foglalt feltételeknek, és azt határidőben kérelmezik – versenytárgyalás nélkül köthessenek új bérleti szerződést a 2025. június 30-án lejáró szerződésük után.

Ezekon túlmenően a rendeletervezet az alábbi további lényeges előírásokat is tartalmazza, amelyek az önkormányzati bérlakás-rendszer átláthatóbb működtetését szolgálják:

- versenytárgyalás kizárólag piaci alapon történő bérbeadás esetén írható ki, míg a költségelvű bérleti díj a bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanoknál, valamint a szolgálati lakásoknál alkalmazandó.
- újraszabályozza a bérleti díjakat, amely egyaránt figyelembe veszi az önkormányzati érdekeket, a lakásgazdálkodás szükségleteit, valamint az érintett bérlők gazdasági helyzetének differenciált kezelését.
- harmonizál a budapesti kerületi önkormányzatok szabályozásával és automatikus lakbér értékállandóságot vezet be, amely a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex alapján, a javasolt mértékhatárokkal érvényesül. Ugyanakkor fenntartja a képviselő-testület határidőhöz kötött jogát arra, hogy az árindexálás mértékét eltérően állapítsa meg.
- részletes szabályozás született arra vonatkozóan, hogy a bérlővé válás milyen feltételek teljesítéséhez kötött
- részletesebb szabályokat állapít meg a bérlőkijelölési joghoz
- az óvadék összegét a költségelvű és piaci alapon bérbeadott lakásokra 3 havi lakbérnek megfelelő összegben határozza meg
- a kezelő évente és indokolt esetben is tájékoztatást kérhet a bérlő közüzemi tartozásairól a közműszolgáltatótól is
- a közüzemi díjakon túl a társasházi jogviszonyból eredő közös költség teljes egészében áthárításra kerül a bérlőkre - a felújítási alap és célbefizetések kivételével - figyelemmel arra, hogy ezen költségek fedezése nem az önkormányzat feladata, hanem az ingatlan tényleges használójának kötelessége.

A korábbi rendelet felülvizsgálata a fentiekben részletezett elvek mentén történt, azonban az nem érintette a rendelet egészét, ilyen esetben a korábbi szabályozás került átemelésre – jogalkotási, szerkesztési, tartalmi pontosítást követően.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat és a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. június 25.

Pákozdi József
alpolgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: rendelet tervezet, indokolás, hatásvizsgálat
2. számú melléklet: egyeztető lap

1. számú határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről lefolytatott széleskörű társadalmi egyeztetés során beérkezett javaslatokat és véleményeket figyelembe veszi, és az azokban megfogalmazott szempontokon túlmenően további kedvezményeket biztosít az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői számára.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Muraközi Dóra, kabinetfőnök

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

2. számú határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri az Ingatlanhasznosítási Bizottságot döntéshozatalra arról, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, lakhatás céljára a hatályos előírások alapján nem hasznosítható, és gazdaságosan nem felújítható lakásingatlanok a lakásállományból kerüljenek törlésre, és egyúttal minden szükséges intézkedést tegyen meg ahhoz, hogy azok hasznosítására a továbbiakban helyiséggként kerülhessen sor, vagy a vagyonrendelet szabályai szerint értékesítésre kerülhessenek.

A Képviselő-testület felkéri a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft-t, hogy az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntéséhez tegyen javaslatot a lakásállományból törlésre kerülhető ingatlanokról.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Kovács Dávid Attila bizottsági elnök
Dr. Sipos-Tóth István ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete/.... () önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó jegyző
dr. Sipos-Tóth István ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

A rendeletervezet elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

3. számú határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a jegyzőt, hogy a hatályos önkormányzati rendeletek, valamint a jelen rendeletalkotás rendelkezéseinek megfelelően készítse elő a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (X. 2.) önkormányzati rendelet módosítását, és a módosítást a soron következő képviselő-testületi ülés elé terjessze elfogadás céljából.

Határidő: 2025. szeptember 25.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó, jegyző

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

[1] E rendelet célja a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó jogviszonyok szabályozása, különösen a bérbeadás feltételeinek, a bérleti szerződés létrejöttének, fennállásának és megszűnésének, valamint a bérlők jogainak és kötelezettségeinek rögzítése. A szabályozás célja továbbá a helyi lakásgazdálkodás hatékonyságának növelése, a nemzeti vagyon szociális, méltányossági és gazdaságossági elvek mentén történő igazságos, átlátható és felelős hasznosítása, valamint a jogbiztonság és az esélyegyenlőség érvényesülésének elősegítése.

[2] A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló bérlakás-állományában lévő lakásokra terjed ki.

A bérbeadási jogokat gyakorló és a bérbeadási kötelezettségeket teljesítő szervek

2. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja.

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (továbbiakban: Kezelő) látja el.

II. Fejezet
A BÉRBEADÁS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI ÉS JOGCÍMEI

A bérbeadás általános feltételei

3. §

(1) Lakást bérbeadni kizárólag természetes személynek (bérlő) vagy személyeknek (bérlőtársak) lehet.

(2) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság a polgármester előterjesztése alapján határozza meg, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál a 4. § (2) bekezdésében megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.

(3) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság (2) bekezdésben említett határozatának keretei között a polgármester határozza meg az üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának jogcímét, a teljesítés ütemezését vagy konkrét időpontját kivéve, ha a lakást bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbeadni.

(4) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság a polgármester előterjesztésére, a Kezelő javaslata alapján dönt arról is, hogy a megüresedő lakásállományból melyek hasznosíthatók e rendelet 24. § (4) bekezdés a) pontja szerint ún. „fecskelakás”ként.

(5) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság a polgármester előterjesztésére, a Kezelő javaslata alapján dönt arról, hogy hány db lakást tart fent e rendelet 24. § (4) bekezdés b) pontja szerint ún. „krízislakásként” történő hasznosításra. A krízislakásként történő hasznosításra fenntartott lakásokat a polgármester jelöli ki a kezelő javaslata alapján.

(6) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság 2 db, legfeljebb 2 szobás összkomfortos önkormányzati tulajdonban álló és a vagyonkezelő szervezet kezelésében lévő lakást szolgálati lakásnak minősíthet, a lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit az 51. § határozza meg.

(7) A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztése alapján - a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől és jogcímeitől minősített többségű döntéssel eltérhet.

A bérbeadás jogcímei

4. §

(1) A lakásokat:

- a) szociális helyzet alapján (szociális bérlet),
 - b) piaci bérletként,
 - c) költségelven
- lehet bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása

- a) pályázat útján,
- b) versenytárgyalás útján,
- c) bérlőkijelölési jog alapján,
- d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség alapján,
- e) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján,
- f) jogcím nélküli lakáshasználók részére,
- g) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok alapján,
- h) rendeletben meghatározott más önkormányzati és közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- i) lakáscsere alapján,
- j) magántulajdonú lakás Önkormányzat részére történő elidegenítésével, továbbá
- k) bérleti jog gyakorlása révén történhet.

(3) Szociális bérlet – a rendelet szerinti eltérésekkel – pályázat útján létesíthető.

(4) Költségelven a bérlőkijelöléssel érintett lakások, valamint a szolgálati lakások adhatóak bérbe.

5. §

(1) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság határozata alapján azon magánszemélyek esetében, akik a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) kényszerbérletre vonatkozó szabályainak megfelelnek, de az elhelyezésüket az Ltv-ben biztosított határidőn belül nem kérték, a bérbeadó egy lakást ajánl fel bérbevitelre. A felajánlott lakás elfogadásáról a felajánlást követő 15 napon belül nyilatkozni kell.

(2) Indokolt esetben, kérelemre a polgármester legfeljebb 6 hónapig terjedő határozott időtartamra dönthet az üresen álló egyes lakások – ideértve az időskorúak bérlakását is – bérbeadásáról azon, Budapest XXI. kerület közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkező magánszemélyek részére, akik átmenetileg lakástulajdonuk használatában akadályozottak.

(3) Az (2) bekezdés tekintetében indokolt esetnek tekinthető, ha

- a) a kérelmező magánszemély életében igazoltan olyan változás áll be, amely előre nem volt látható, és amelynek megoldásában az átmeneti elhelyezés segítséget nyújt, vagy
- b) a kérelmező által előre látható esemény következik be, azonban a kérelmező személyes állapotára, helyzetére tekintettel önerejéből nem tudja elhelyezését megoldani.

Szociális bérlet

6. §

(1) Szociális helyzete alapján, vagyoni és jövedelmi körülményeire tekintettel – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak

- a) aki a 41. §-ban foglalt feltételeknek megfelel,
- b) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, vagy ha fennáll akkor, ha az érintettek írásos nyilatkozattal vállalják, hogy nyertességük esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel megszüntetik, továbbá bérelt ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, bérleti díjtartozás mentesen a Kezelőnek átadják,
- c) amely pályázó és vele együttköltöző személyek megelőző 12 havi összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori, adókedvezmények nélkül számított nettó minimálbér (továbbiakban: minimálbér) összegét, egyedül költöző vagy gyermekét egyedül nevelő szülő vagy más törvényes képviselő pályázó esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a minimálbér összegének 120 %-át,
- d) aki esetében sem a pályázó, sem a vele együttköltöző személy nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit, valamint
- e) aki a rendelkezésre álló adatok alapján képes a bérbeadott lakás bérleti díjának és közüzemi díjainak viselésére, továbbá vállalja annak a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel való felújítását és állagának megőrzését.

(2) Pályázat útján szociális bérlet – az e rendeletben és a pályázatban rögzített feltételeken túl - csak azzal létesíthető, aki

- a) a pályázat benyújtására nyitvaálló hatánapig érvényes pályázatot nyújtott be a kezelőnél,
- b) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig nagykorúvá vált,
- c) a pályázat benyújtásakor legalább 3 éve életvitelszerűen Budapest XXI. kerület közigazgatási területén található lakásban lakik, illetve tartózkodik és ott bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és azt lakcímkártyával, vagy hatósági igazolással igazol,
- d) vállalja, hogy ő és a vele együttköltöző közeli hozzátartozója, élettársa szerződéskötés esetén a bérlakást tartózkodási helyként bejelenti a bérleti jogviszony fennálltának teljes időtartamára,
- e) vállalja, hogy a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változást a rendelet szerint határidőben bejelenti a Kezelő felé,
- f) vállalja, hogy rendelet szerinti határidőben, egyéb esetben pedig a Kezelő felhívására a kézhezvételtől számított 15 napon belül hitelt érdemlően igazolja a jogosultsági feltételek fennállását,
- g) hitelt érdemlően igazolja, hogy sem a pályázó, sem a vele együttköltöző személy a pályázat benyújtásakor az önkormányzat irányába lejárt adótartozással nem rendelkezik, továbbá a bérbeadó, a kezelő, illetve közmű szolgáltató felé a bérbeadó tulajdonát képező lakás használatával

kapcsolatosan bérleti díj, továbbá közműhasználati díj, illetve egyéb tartozása nem áll fenn,

h) vállalja a bérleti díj emelkedésének megfizetését az 50. § (4) bekezdés alapján.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó

- a) bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállalását,
- b) ilyen feltétel esetén a lakásban elvégzendő munkák határidejének betartására, valamint a költségek megelőlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást,
- c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt a (2) bekezdés f) és g) pontjait teljesíti, továbbá arról, hogy a rendelet 48. §-ban foglaltakat elfogadja,
- d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 25. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja, illetve az esetlegesen fennálló hátralékát rendezi.

(4) A bérleti szerződés fennállása alatt az (1) bekezdés c)-e) pontjainak alkalmazása során az egy főre jutó havi jövedelem, illetve a vagyoni helyzet megállapításánál a bérletben életvitelszerűen tartózkodó valamennyi személy szociális helyzete szerinti vagyoni és jövedelmi viszonyait kell figyelembe venni, függetlenül attól, hogy rendelkeznek-e bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel, illetve hogy a bérbeadó a bérlemény közös használatához hozzájárult-e. Amennyiben a bérlő a bérleményben életvitelszerűen tartózkodó személyt a bérbeadó felszólítása ellenére sem jelenti be, vagy részére befogadási engedélyt nem kér, úgy a szerződés felmondásának van helye.

(5) A lakáspályázaton nem vehet részt az, illetve a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni akkor, ha a pályázó

- a) nem felel meg a 6. § (1)-(3) bekezdésben foglaltaknak, valamint a pályázati felhívásban meghatározott egyéb feltételeknek,
- b) pályázatát nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, nem a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül adta be, vagy nem teszi lehetővé a pályázatban benyújtott adatok ellenőrzését,
- c) a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat a 9. § (5) bekezdésben nyitvaálló hiánypótlás határideje alatt sem pótolja,
- d) a pályázóval együttköltöző személy is pályázatot nyújt be,
- e) a pályázó által a megpályázott lakás esetében megadott együttköltözők száma az 1. mellékletben meghatározott, lakószobák számához rendelt létszámnak nem felel meg,
- f) a pályázati felhívásban megjelölnél több lakásra nyújtotta be pályázatát,
- g) a pályázó vagy a vele együttköltöző valamely nagykorú személy büntetett előéletű.

(6) A 6. § (1) bekezdés alkalmazásában

- a) az élettársi kapcsolat alapján együttköltöző esetén az élettársi kapcsolatot hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni. Külön lakcímen élők esetében közjegyző előtt tett élettársi nyilatkozattal tehető meg az érvényes jognyilatkozat, melyet csatolni kell,
- b) a 6. § (1) bekezdés a) pontját a 41. § szerint kell igazolni, a b) pontja tekintetében az érintett aláírt nyilatkozatot tesz,
- c) az egy főre jutó nettó jövedelmet a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott munkáltatói jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy más megfelelő módon, pl. nyugdíjszelvénnel, vagy bankszámlakivonattal kell igazolni,
- d) a 6. § (1) bekezdés d) pontja tekintetében az érintettnek a pályázati kiírás mellékletét képező vagyonnyilatkozat kitöltésével kell nyilatkozni,
- e) a 6. § (5) bekezdés g) pontja szerinti feltételt a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni

amellett, hogy a Bérő a pályázatban írásban vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságtartalmának ellenőrzését, megfelelőségét és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését, mind a pályázati eljárás során, mind a szerződéskötést követően. A személyes adatok kezelése tekintetében az együttköltözőknek is nyilatkozniuk kell.

(7) A (2) bekezdés g) pont alkalmazásában pályázat útján szociális bérlet azzal is létesíthető, aki e rendelet hátralékkezelésre vonatkozó szabályai szerint bérbeadóval részletfizetési megállapodást kötött, illetve amennyiben valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően igazolja.

7. §

(1) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a kezelő dolgozza ki és az Ingatlanhasznosítási Bizottság fogadja el a pályázat kiírásával egyidejűleg. Az Ingatlanhasznosítási Bizottság a pontrendszer elfogadásával egyidejűleg dönt arról is, hogy pontegyenlőség esetén mely részzempontra kapott pontszám alapján dönt a pályázatok sorrendjéről.

(2) Pontegyenlőség esetén a pályázatok sorrendjének meghatározásakor az az irányadó, hogy melyik pályázat kapott – a (1) bekezdés alapján meghatározott sorrendben – az adott részzempontra magasabb részpontszámot.

(3) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről a kezelő javaslatára az Ingatlanhasznosítási Bizottság dönt. A döntésről az Ingatlanhasznosítási Bizottság elnöke értesíti a Kezelőt.

Pályázat útján történő bérbeadás

8. §

(1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – az e rendeletben meghatározott kereteken belül – az Ingatlanhasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. Az Ingatlanhasznosítási Bizottság által kiírt pályázaton az e

rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt. A pályázati kiírásakor az Ingatlanhasznosítási Bizottság figyelembe veszi a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság véleményét.

(2) Szociális bérlet esetében a rendelet 30. §-át és 31. § (1) bekezdését azzal kell alkalmazni, hogy a rendeltetésszerű alkalmassá tételt az Ingatlanhasznosítási Bizottság is előírhatja határozatában. Ebben az esetben a 31. § (1) bekezdés a)-f) pont szerinti adatokat a pályázati kiírásnak is tartalmaznia kell.

(3) A pályázati kiírásról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat, illetve a kezelő hirdetőtábláin ki kell függeszteni. A pályázó az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján a pályázati kiírásban meghatározott számú lakásra pályázhat, megjelölve a bérelni kívánt lakások sorrendjét.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy milyen jellegű bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a megtekintés időpontját,
- c) a lakásra megállapított bérleti díj e rendelet szerinti meghatározását,
- d) szociális bérlakás esetén az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerinti szükséges felújítási munkákat és a 31. § (1) a)-f) pontjában foglaltakat lakásonként,
- e) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- f) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- g) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

9. §

(1) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a Kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a Kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról a Kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a Kezelő vezetője, vagy az általa meghatalmazott személy köteles lezárni.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani, amely a kezelő székhelyén papír alapon, valamint elektronikusan is elérhető és térítésmentesen letölthető. A kezelő a nyomtatvány papíralapú példányát igény szerint – önköltségi áron – biztosítja a pályázó részére. A korábbi pályázatra benyújtott pályázati nyomtatvány a később kiírásra kerülő pályázaton nem vehető figyelembe.

(3) A pályázónak az e rendeletben és a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat is be kell nyújtania.

(4) A pályázatban szereplő adatok valóságtartalmának ellenőrzésére szolgál különösen a közhiteles hatósági nyilvántartás, az önkormányzat, illetve annak intézményei, gazdasági társaságai által kezelt adatok, valamint a környezettanulmány.

(5) A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal – legfeljebb 30 napos határidő tűzésével - írásban felszólítja. A pályázatot érvényessé nyilvánítani kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

(6) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdetőtáblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti. A pályázatok elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(7) A nyertes pályázat estében a Kezelőnek a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát minden esetben, az Ingatlanhasznosítási Bizottság részére történő javaslatkészítést megelőzően ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltakat a Kezelő megalapozatlannak tartja, arról írásban értesíti a pályázót, aki a megadott, minimum 5 napos határidőn belül a felhívásban foglaltakra nyilatkozhat. Ha a pályázó nem nyilatkozik, vagy a nyilatkozatban foglaltak nem alkalmasak a megalapozatlanság kimentésére, úgy a rangsorban következő pályázó lép előre.

Versenytagyalás

10. §

(1) A rendelkezésre álló lakások függvényében a Ingatlanhasznosítási Bizottság dönti el, hogy mely lakások piaci bérbeadására írható ki versenytagyalás.

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytagyalás alapján annak kell a lakást bérbeadni, aki a 41. §-ban foglalt feltételeknek megfelel és aki a versenytagyalási felhívás szerint

- a) a legmagasabb összegű havi lakbért ajánlja meg és
- b) a 11. § (2) bekezdésében hivatkozott regisztrációs díjat megfizette és
- c) vállalja, hogy a szerződés megkötését megelőzően az e rendelet szerinti óvadéko megfizeti a regisztrációs díj összegével csökkentve
- d) vállalja a bérleti díj emelkedésének megfizetését az 50. § (4) bekezdés alapján,
- e) vállalja, hogy egyrészt a Kezelő által megjelölt közműszolgáltatókkal saját nevében közvetlenül szerződést köt, gondoskodik a mérőórák nevére történő átírásáról, és a szolgáltatók által kiállított számlák alapján a közüzemi díjakat határidőben megfizeti és a közműszolgáltatói szerződéseket azok megkötését követő 8 napon belül a Kezelő részére bemutatja. Másrészt vállalja, hogy mindazon közműköltségeket, amelyekre nem kötött közvetlenül szerződést, de amelyeket a Kezelő a részére továbbszámláz, valamint a Kezelő által továbbszámlázott külön szolgáltatások díját és a közös költség összegét megfizeti a 43. § rendelkezéseinek megfelelően,
- f) vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságtartalmának ellenőrzését, megfelelőségét és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését, mind a versenytagyalási eljárás során, mind a szerződéskötést követően. A személyes adatok kezelése tekintetében az együttműködőknek is nyilatkozniuk kell.

(3) A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér legkisebb összegét, mely nem lehet kevesebb, mint az e rendelet szerinti, ténylegesen fizetendő piaci lakbér. A pályázati lapon megajánlható lakbér összege a minimum lakbér összege vagy annak 10 Forinttal, illetve a 10 Forint többszörösével megemelt összege lehet.

(4) Amennyiben az ajánlat összege nem felel meg a (3) bekezdésben leírtaknak, akkor a megajánlott összeget úgy kell tekinteni, mintha a pályázó az ahhoz legközelebb eső (3) bekezdés szabályainak megfelelő összeget ajánlotta volna meg lefelé kerekítve.

(5) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a sorban következő helyezett lép előre.

Versenytárgyalási eljárás

11. §

(1) A versenytárgyalást a Ingatlanhasznosítási Bizottság írja ki, a versenytárgyalási felhívás, valamint a szükséges nyomtatványok tartalmát a kezelő javaslata alapján a Ingatlanhasznosítási Bizottság határozza meg.

(2) A piaci alapú bérletre kiírt versenytárgyaláson bárki részt vehet, aki a versenytárgyalási felhívásban meghatározott regisztrációs díjat az ajánlat benyújtását megelőzően a pályázati kiírás szerint a Kezelő számlájára megfizette és megfelel a 10. § előírásainak. A versenytárgyaláson nyertes személy által befizetett regisztrációs díj teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenytárgyaláson nem nyert személyek részére a Kezelő a regisztrációs díjat visszafizeti, a pályázó visszafizetés részleteiről szóló nyilatkozatának beérkezését követő 30 napon belül.

(3) A nyertes visszalépése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett regisztrációs díjból az általa megajánlott összeget elveszti, az bánatpénz címén a bérbeadót illeti meg.

(4) A versenytárgyalás kiírásakor a versenytárgyalási felhívást legalább 15 napra az Önkormányzat, valamint a kezelő hirdetőtábláján ki kell függeszteni, honlapján közzétenni. A versenytárgyalásra történő jelentkezés és az elbírálás határidejét a versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell.

(5) A versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás helyszíni megtekintését – amennyiben a bérbeadandó lakás még nem épült meg, annak alaprajzi elrendezésének megtekintését – a kezelőnek biztosítani kell.

(6) A versenytárgyalási felhívásra benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímezetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell

leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le. A versenytárgyalási felhívás, valamint a benyújtandó ajánlat elkészítéséhez szükséges a nyomtatványok a kezelő ügyfélszolgálatán is elérhetőek.

(7) A piaci alapú bérletre vonatkozó ajánlatokat a Ingatlanhasznosítási Bizottság és a kezelő vezetője, vagy az általa meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követően haladéktalanul, de legkésőbb az azt követő munkanapon kell elvégezni, és a benyújtott ajánlatokat lehetőség szerint azonnal el kell bírálni.

(8) A nyertes ajánlat sorszámát a kezelő hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni.

(9) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázó és a vele együttköltözők együttes havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát, és az együttköltözők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését igazolja.

12. §

(1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a Ingatlanhasznosítási Bizottság elnöke és a kezelő szervezet képviselője írja alá. A bérbeadásról az Ingatlanhasznosítási Bizottság dönt.

(2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv, valamint a Ingatlanhasznosítási Bizottság vonatkozó határozata alapján a bérbeadó a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően köti meg.

(3) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén a polgármester a kezelő javaslata alapján dönt a további hasznosításról.

(4) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre. A rangsorban következő helyezettel csak azt követően köthető bérleti szerződés, ha a 29. § szerinti óvadék összegét teljes egészében, egyösszegben befizeti a Kezelőhöz.

(5) A piaci bérlet esetén, ha egy lakásra több, azonos összegű ajánlat – ideértve a 10. § (3) bekezdésében lefelé kerekített ajánlatokat is – érkezett, akkor a

Ingalatlanhasznosítási Bizottság sorsolással állapítja meg a nyertes pályázót, és a sorrendet.

Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

13. §

(1) Bérlőkijelölési jog

- a) jogszabályon,
- b) az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntésén alapulhat.

(2) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely közigazgatási szerv, intézmény, állami, önkormányzati gazdálkodó szervezet, továbbá a kerületben működő civil szervezet részére biztosít bérlőkijelölési jogot, és mely önkormányzati tulajdonában álló bérlakásra.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel az Önkormányzat az önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el. Bérlőkijelölési jog abban az esetben is biztosítható, amennyiben a civil szervezettel az Önkormányzat stratégiai együttműködési megállapodást kötött.

(4) A bérlőkijelölési megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni és helytállási kötelezettsége van az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonyból eredő követelések tekintetében.

(5) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján a bérlőkijelölési jog a szerv vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel munkaviszonyban, közszolgálati jogviszonyban, azzal azonos tartalmú, rendszeres munkavégzésre irányuló jogviszonyban (a továbbiakban együtt: munkaviszonyban) álló személyt jelölhet bérlőnek, civil szervezet esetén a civil szervezet vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel tagsági viszonyban, vagy szerződéses jogviszonyban álló személyt jelölhet bérlőnek.

(6) A bérlet ideje a jelölt személy jelölő szervvel fennálló munkaviszonya, illetve tagsági, szerződéses viszonya idejéig tart, de nem tovább, mint bérlőkijelölési megállapodásban rögzített maximális bérleti idő.

(7) A bérlőkijelölési jog az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján lehet egyszeres, vagy többszörös, de 10 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés a megállapodásban meghatározott időtartamon belüli bármely okból történő megszűnése esetén a bérlakás az általános szabályok szerint adható ismételt bérbe.

14. §

(1) A bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt, ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére jogosultat a kezelő felhívja arra, hogy 30 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy más megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlőkijelölési jog a szervet az Önkormányzat döntése alapján illeti meg és bérlőkijelölési jogával a felhívás átvételét követően 30 napon belül nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(2) A Jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérleti díját köteles megtéríteni.

(3) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság – a bérleti szerződés megkötése előtt, illetve annak megszűnése esetére - jogosult korábbi döntését módosítani, valamint a kijelölt lakás helyett másik lakást kijelölni akként, hogy az érintett lakás helyett más, hasonló adottságokkal rendelkező, megfelelő lakást biztosít a Jogosult részére.

(4) A bérbeadó a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha a kijelölt személy

- a) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a kezelőnek bemutatja,
- b) becsatolja a munkaviszonya, tagsági viszonya, vagy szerződéses jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közokirati, közjegyző előtt tett nyilatkozat formájában tett befogadó nyilatkozatot,
- c) vállalja a mindenkor rendelet szerinti bérleti díj megfizetését, valamint azt, hogy az egy főre jutó nettó jövedelem igazolására szolgáló iratokat a kezelőnek benyújtja,
- d) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.

(5) A Ltv. 87. § (1) bekezdésében meghatározott szervek valamely lakásra meglévő szolgálati jelleg törlésére vonatkozó értesítése alapján a kezelő igazolást állít ki. Az igazolás kiadása után a bérbeadó a bérleti szerződést módosítja.

(6) A rendelet hatályba lépését követően megüresedő bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra a bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján lehet.

(7) A bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt bérlő a feltételeknek való megfelelése esetén szociális lakbért, egyebekben a mindenkor költségelvű lakbért köteles megfizetni. A 2026. január elsejét megelőzően piaci alapon így bérbeadott lakások bérleti díjára e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján

15. §

Ha a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94. § (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg a jogerős és végrehajtható határozat

kézhezvételétől számított 30 napon belül, a kezelő az elhelyezésre jogosult személyt nyilvántartásba veszi és erről értesíti.

16. §

(1) A Ltv. 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy más elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a bérbeadó teljesíti.

(2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a (3) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az adható – a méltányolható lakásigény mértéke alsó határának megfelelő szobaszámú, és az általa használt lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú – átlagos lakás beköltözhető forgalmi értékének 65%-ánál magasabb nem lehet.

17. §

(1) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor a 16. § szabályait kell alkalmazni.

(2) Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében foglalt esetben annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára nem tehető másik lakás bérbeadására ajánlat.

Bérbeadás jogcím nélküli lakáshasználók részére

18. §

(1) A lakás jogcím nélküli használói azok a személyek, akik a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradtak, korábbi befogadásukhoz bérbeadó szükség esetén előzetesen írásban hozzájárult, illetve hozzájárulás nélkül befogadható személyek esetén befogadásukat korábbi bérlő bejelentette és a lakásban bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak.

(2) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján, kérelmére, bérleti szerződés köthető a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, és a bérlő elhalálozását ennek bekövetkeztétől számított 15 napon belül bejelentette, ha a jogcím nélkül visszamaradt személy:

- a) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,
- b) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó kérelmet akkor nyújthat be, ha

- a) a (2) bekezdés szerinti időszakon keresztül, megszakítás nélkül, bejelentett lakóhellyel – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli – rendelkezett a lakásban,
- b) megfelel a 41. § szerinti feltételeknek,
- c) vállalja a mindenkori piaci lakbér és bérleti díj megfizetését,
- d) vállalja, hogy a korábbi bérlő valamennyi fennálló bérleti díj-, és közüzemi díjhátralékát kamataival együtt – ideértve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is - a szerződéskötésig megfizeti és ezt hitelt érdemlően igazolja.

(4) A Ingatlanhasznosítási Bizottság határozata alapján, kérelemre bérleti szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés bérleti díj meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, és

- a) megfelel a 41. § szerinti feltételeknek,
- b) vállalja a mindenkori piaci lakbér és bérleti díj megfizetését,
- c) valamennyi fennálló bérleti díj-, és közüzemi díjhátralékot kamataival együtt – ideértve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is - a szerződéskötésig megfizet és ezt hitelt érdemlően igazolja.

(5) Amennyiben a jogosult korábbi szociális bérlő a szerződés megkötése előtt a 48. § (2) bekezdés szerint igazolja, hogy a 6. § (1) bekezdés c)-e) pontja szerinti feltételeknek megfelel, akkor a mindenkori szociális lakbért és bérleti díjat köteles megfizetni a szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint.

19. §

(1) Nem lehet a lakás bérbeadására ajánlatot tenni a 18. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult is lakik a lakásban, és ő a bérleti jogviszonyt folytatja.

(2) A 18. § (2) bekezdése alapján bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a 18. § (2) bekezdés szerinti jogosultsággal nem rendelkező jogcím nélküli lakáshasználó lakásba történő állandó jellegű befogadását.

(3) Ha a 18. § (2) és (4) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen lehet a bérbeadására ajánlatot tenni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbeadni.

(4) Amennyiben jogcím nélküli lakáshasználó a 18. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére – a (2) bekezdésére figyelemmel - a 1. mellékletben meghatározott méltányolható lakásigény alapján nem lennének jogosultak, másik, a 1. mellékletben meghatározott méltányolható lakásigénynek megfelelő lakás bérbeadására tehető ajánlat. A lakásigény mértékének megállapításánál azon személyeket kell figyelembe venni, akik befogadására lakáshasználó a (2) bekezdésben foglaltak alapján köteles.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti méltányolható lakásigénynek megfelelő lakás nem ajánlható fel, úgy jogosult az Ltv. 32. § (3) bekezdés és a 18. § (2) bekezdés szerinti sorrend alkalmazásával annyi jogcím nélküli lakáshasználót köteles

befogadni, amennyi az 1. mellékletben meghatározott, lakószobák számához rendelt létszámnak megfelel.

(6) A jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat legalább 15 napos határidő megjelölésével a kezelő hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultság megszűnik, és a kezelő a lakás kiürítése iránt intézkedik.

(7) A jogcím nélküli lakáshasználó lakásban hátrahagyott ingóságait a kezelő a jogcím nélküli lakáshasználó költségére és veszélyére a lakásból elszállíttatja és 30 napi őrzés után értékesíti, a nem értékesíthető ingóságokat megsemmisíti.

20. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó – több jogcím nélküli lakáshasználó esetén együttesen, egyetemleges felelősséggel – az e rendelet 65. §-a szerinti összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) Amennyiben nem kerül sor a 18. § szerinti a szerződés megkötésére, úgy a lakáshasználó a lakást kiürített állapotban köteles a kezelő részére visszaadni.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében

21. §

(1) A bérlőnek nem felróható okból előállt, bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján pályázat és versenytárgyalás nélkül a már lakással rendelkező bérlő részére, kérelmére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, az 1. mellékletben meghatározott lakásigény szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható bérbevitelre, ha a korábbi és a felajánlott lakás

- a) ugyanolyan szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú, vagy
- b) kevesebb szobaszámú, ugyanolyan (vagy eggyel magasabb) komfortfokozatú.

(2) Amennyiben a bérlő rendkívüli élethelyzet fennállását a kezelő felé igazolja, a kezelő kezdeményezésére – környezettanulmány alapján – az Ingatlanhasznosítási Bizottság az üresen álló lakásokból a bérlő indokolt lakácsere-igényét kielégítheti. A döntés meghozatalára vonatkozó javaslatot a polgármester terjeszti az Ingatlanhasznosítási Bizottság elé.

(3) A Kezelő javaslatot tehet arra, hogy a megüresedett lakásállomány részét képező egyes, más lakásgazdálkodási feladatra nem elkülönített lakások bérleti jogát az Önkormányzat az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján ajánlja fel azon bérlők részére, akik kérelmet nyújtottak be kisebb, vagy nagyobb lakás bérbevitelére arra hivatkozva, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek, illetve a háztartás

létszáma és összetétele a jelenlegi lakásmérethez képest indokoltá teszi a lakáscsere iránti kérelem teljesítését.

(4) A bérbeadásra az (1)-(3) bekezdése alapján bérleti szerződés akkor köthető, ha a bérlő egyébként a bérleti jogra vonatkozó 27. § (1) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – ha Bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását a cserelakás birtokbavételével egyidejűleg.

(5) A kérelmekről a Kezelő nyilvántartást vezet.

Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

22. §

(1) A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni, ha az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, felmondás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás megkötésére irányuló eljárás eredményeként másik lakást kell bérbevételekre felajánlani.

(2) Nem kell figyelembe venni a bérbeadás feltételeit akkor sem, ha az elhelyezés olyan, az életet, testi épséget vagy lakhatást veszélyeztető haváriahelyzet miatt válik szükségessé, amely haladéktalan intézkedést igényel.

III. Fejezet

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŰNÉSE, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

23. §

(1) A bérleti szerződést közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei – a (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve – a bérlőt terhelik.

(2) A szociális bérleti jogviszonyra irányuló szerződés közokiratba foglalásának költsége a szerződés megkötésének kivételével a bérlőt terhelik.

(3) Ha a birtokba adás- birtokba vétel során megállapításra kerül, hogy az ingatlanon belül vagy annak egyéb területén vélhetően harmadik személy tulajdonában álló, vagy vélhetően uratlan dolgok, ingóságok találhatóak, vagy az ingatlanon vélelmezhetően jogellenes külső beavatkozások nyomai érzékelhetők, vagy az ingatlan fertőtlenítő takarítása és hulladékmentesítése megalapozott az eljárás során, a Kezelő döntése alapján az ingatlan és annak környezetének állapotát közjegyzői ténytanúsítványban kell rögzíteni.

(4) Amennyiben az ingatlanban vagy annak egyéb területén a bérlő, vagy bármely olyan harmadik személy ingóságai lelhetőek fel, melyek esetében a kezelőnek őrzési

és/vagy tárolási vagy elidegenítési, megsemmisítési kötelezettsége áll fenn, közjegyzői ténytanúsítványban a fellelt ingóságokat tételesen rögzíteni kell.

(5) A (3) és (4) bekezdésben meghatározott eljárás költségeit a Kezelő előlegezi meg, és a bérlő vagy az eljárásban érintett harmadik személy viseli.

A bérbeadás időtartama

24. §

(1) A lakást határozott időre kell bérbeadni e rendelet előírásai szerint.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha az Ingatlanhasznosítási Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési jog jogosultja így rendelkezik.

(3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a (4) bekezdésben foglalt eseteket és a 27. § (4) bekezdést kivéve – a szerződés megkötésekor legfeljebb 1 év, amelynek lejártát megelőzően a bérlő bérleti jogviszony-hosszabbítási kérelmet nyújthat be, a 25. § (1) bekezdésben és a 26. § (1) bekezdésben foglaltak szerint. A költségelvű lakásokat ettől eltérően legfeljebb 5 évre lehet bérbeadni. Ezt követően bérlőt bérleti jog illeti meg a 27. § (1) bekezdés szerint.

(4) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján

- a) legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető kis alapterületű, legfeljebb másfél szobás ún. fecskelakásra, mely a szerződéskötés időpontjában 35 éves kort be nem töltött, gyermektelen házaspár részére adható bérbe, amennyiben a házaspár vállalja, hogy lakás-előtakarékosságra vonatkozó szerződést köt és azt a bérbeadás időtartama alatt fenntartja, és ezt éves rendszerességgel a kezelő részére igazolja, valamint
- b) legfeljebb hat hónapra szóló bérleti szerződés köthető a Humán Szolgáltatások Igazgatósága javaslatára azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

(5) Különösen indokolt, azonnali intézkedést igénylő esetben a polgármester a Humán Szolgáltatások Igazgatósága javaslatára a (4) bekezdés b) pontjában foglalt döntést meghozhatja.

(6) A (4) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a határozott idejű bérleti szerződés lejártá esetén indokolt esetben, a Humán Szolgáltatások Igazgatóságának indokolással alátámasztott javaslata alapján az Ingatlanhasznosítási Bizottság erre vonatkozó döntése szerint a szerződés további 3 hónappal meghosszabbítható.

(7) A krízislakásban való elhelyezés a Humán Szolgáltatások Igazgatóságához benyújtott kérelem alapján biztosítható. A Humán Szolgáltatások Igazgatósága az Ingatlanhasznosítási Bizottság ülését megelőző 10. napig benyújtott kérelmekről a Bizottságot tájékoztatja és javaslatot tesz 4. bekezdés b) pontja szerinti magánszemélyre.

(8) Amennyiben a kérelem benyújtásakor nem áll rendelkezésre üres krízislakás, úgy a Humán Szolgáltatások Igazgatósága – a kérelmező tájékoztatása mellett – a kérelmet elutasítja.

25. §

Szociális bérlet esetén bérlőt a bérbeadó írásos hozzájárulása esetén Bérleti jogviszony-hosszabbítási lehetőség akkor illeti meg, amennyiben a határozott idő leteltét legalább 30 nappal megelőzően Bérlő írásbeli nyilatkozattal kezdeményezi a bérleményre a bérleti szerződés meghosszabbítását határozott időre, de legfeljebb 5 évre, az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a) bérlő a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia,
- b) bérlőnek bérleti díj vagy egyéb jogcímen fennálló tartozása nem áll fenn sem a Kezelő, sem az Önkormányzat felé,
- c) bérlő vállalja a mindenkor bérleti díj megfizetését,
- d) a bérlő megfelel a 41. §-ban foglalt feltételeknek, valamint a jog gyakorlására feljogosító bérleti szerződésének időtartama alatt megfelel a 35. § (1) bekezdésében szereplő feltételeknek, és ezen idő alatt a bérleményben bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel is rendelkezik,
- e) a társasház tulajdonosi többsége a bérlő magatartására hivatkozva a bérleti szerződés ellen nem tiltakozott.

26. §

(1) A piaci alapú bérlet esetén bérlőt a bérbeadó írásos hozzájárulása esetén Bérleti jogviszony-hosszabbítási lehetőség akkor illeti meg, amennyiben a határozott idő leteltét legalább 30 nappal megelőzően Bérlő írásbeli nyilatkozattal kezdeményezi a bérleményre a bérleti szerződés meghosszabbítását határozott időre, de legfeljebb 5 évre, az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a) bérlő köteles a szerződés meghosszabbítása előtt igazolni, hogy a 11. § (9) bekezdés szerinti feltételnek megfelel,
- b) bérlő a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia,
- c) bérlőnek bérleti díj, óvadék kiegészítésére vonatkozó kötelezettsége vagy egyéb jogcímen fennálló tartozása nem áll fenn sem a Kezelő, sem az Önkormányzat felé,
- d) bérlő vállalja a mindenkor bérleti díj megfizetését,
- e) a bérlő megfelel a 41. §-ban foglalt feltételeknek, valamint a jog gyakorlására feljogosító bérleti szerződésének időtartama alatt megfelel a 35. § (1) bekezdésében szereplő feltételeknek, és ezen idő alatt a bérleményben bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel is rendelkezik,
- f) a társasház tulajdonosi többsége a bérlő magatartására hivatkozva a bérleti szerződés ellen nem tiltakozott.

(2) A 25. § (1) bekezdésben és az (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony-hosszabbítási jog nem illeti meg a bérlőt akkor, ha a bérlemény az Önkormányzat által meghozott döntés értelmében fejlesztési területen fekszik, ilyenkor az Önkormányzat bérlő részére cserelakást ajánlhat fel a rendelkezésre álló lakások függvényében.

(3) Azon lakásokat, melyet a bérlő tesz rendeltetésszerű használatra alkalmassá a 25. § (1) bekezdéstől és az (1) bekezdéstől eltérően legfeljebb 18 hónapra lehet bérbeadni, mely legfeljebb 54 hónappal hosszabbodhat meg a bérlő 25. § (1) bekezdés, valamint az (1) bekezdés szabályai szerint benyújtott jogviszony hosszabbítási kérelme alapján.

27. §

(1) A bérlőt e rendelet hatályba lépését követően megkötött szerződések lejártára tekintettel a határozott idő leteltét legalább 90 nappal megelőzően benyújtott írásbeli kérelme alapján legfeljebb 5 évre bérleti jog illeti meg, amennyiben megfelel a 25. § (1) bekezdésében és a 26. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek azzal, hogy szociális bérlet esetén a bérlő köteles a szerződés megkötése előtt a 48. § (2) bekezdés szerint igazolni, hogy a 6. § (1) bekezdés c)-e) pontja szerinti feltételeknek megfelel.

(2) Ha a szociális bérlő a határozott idő lejártakor a szociális bérletre vonatkozó feltételeknek nem felel meg, de a 25. § (1) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel, kérelmére a piaci bérletre vonatkozó rendelkezések szerint kell a lakást bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek átadni.

(3) E rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkező lakáshasználó korábbi bérlő, továbbá a hatályos szerződéssel rendelkező bérlő, amennyiben a 25. § (1) bekezdésében és a 26. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel – azzal, hogy szociális bérlet esetén a bérlő köteles továbbá a szerződés megkötése előtt a 48. § (2) bekezdés szerint igazolni, hogy a 6. § (1) bekezdés c)-e) pontja szerinti feltételeknek megfelel - a határozott idő leteltét legalább 90 nappal megelőzően kezdeményezheti új bérleti szerződés megkötését, azzal, hogy amennyiben a szerződés 2025. december 31-ig jár le, vagy a bérlő e rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkezik, akkor a kérelmet 2025. szeptember 30. napjáig nyújthatja be. Ezen bérlővel – a (4) bekezdés szerinti eltéréssel – a 24. § (3) bekezdés szerint, a feltételek fennállása esetén újabb szerződést kell kötni.

(4) E rendelet hatálybalépésekor a 2. sz. melléklet szerinti lakásokra 2025. június 30. napján hatályos szerződéssel rendelkező bérlőt a (3) bekezdés szerinti jog azzal az eltéréssel illeti meg, hogy a 25. § (1) bekezdés és a 26. § (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén versenyeztetés nélkül a korábbi bérlővel bérleti szerződés köthető 2030. szeptember 30. napjáig a rendeletben meghatározott mindenkor piaci bérleti díjon és feltételekkel.

(5) Ha a (4) bekezdésben meghatározott bérő a (3) bekezdésben meghatározott határidőben nem kezdeményezi az új bérleti szerződés megkötését, köteles a bérleményt kiürített állapotban 2025. október 31. napjáig a Kezelő részére visszaadni.

(6) Ha a (4) bekezdésben meghatározott bérő a (3) bekezdésben meghatározott határidőben kezdeményezi az új bérleti szerződés megkötését, de vele a rendelet szerint bérleti szerződés nem köthető, erről a Kezelő értesíti, és köteles a bérleményt kiürített állapotban 2025. október 31. napjáig, ha ez későbbi a Kezelő erről szóló értesítésében meghatározott határidőben a Kezelő részére visszaadni.

(7) A (3)-(4) bekezdés szerinti bérő, illetve korábbi bérő a 65. §-tól eltérően a bérleti szerződés nélküli használat idejére a bérleti szerződés megkötéséig, illetve a Kezelő értesítésében a visszaadásra meghatározott határidőig a mindenkor piaci bérleti díjjal megegyező összegű használati díj megfizetésére köteles.

28. §

(1) A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérője részére az azonnali elhelyezésként biztosított lakás a véglegesen bérbeadható lakás felajánlásáig – de legfeljebb egy évre – adható bérbe, kivéve, ha elhelyezési kötelezettség áll fenn és a felajánlott lakás e kötelezettség teljesítéséhez megfelel.

(2) A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

- a) a 16. § (1) bekezdése, a 17. § (1) bekezdés, valamint a 17. § (2) bekezdése szerinti esetben, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt, illetve
- b) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérőjének véglegesen ajánlanak bérbevételre az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú lakást és a megszűnő bérleti joga határozatlan időre szól.

Óvadék

29. §

(1) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérőnek óvadékot kell fizetnie a szerződés megkötését megelőzően, illetve a lakbér alap változást követő 30 napon belül. Az óvadék 3 havi ténylegesen fizetendő lakbérnek megfelelő összeg.

(2) Az óvadékból a bérbeadó és a kezelő azon igénye elégíthető ki, amely a bérőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a bérlakás visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(3) Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzüintézet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt a bérlemény a kezelő részére történő átadást követő 30 napon belül vissza kell fizetni a bérő részére a bérő által megadott számlaszámra. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

(5) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére vonatkozó igényét a bérbeadó a bérővel, illetve a volt bérővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

(6) A bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve új bérleti szerződés megkötésekor az óvadék igénybevétele, illetve lakbéremelkedés esetén a bérő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelő összegre a kezelő felszólítását követő 30 naptári napon belül kiegészíteni.

(7) A megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérője a részére azonnali elhelyezésként biztosított lakásért óvadékot nem fizet.

(8) Amennyiben a szociális bérletből piaci alapúvá vált bérlet ismét szociális bérletté válik, úgy az óvadékot a (4) bekezdés szerint vissza kell fizetni.

A bérbeadó és a bérő jogai és kötelezettségei

30. §

A lakást a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérő részére a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban.

31. §

(1) A bérbeadó és a bérő – a bérő kérelme, vagy a pályázati, illetve versenytárgyalási kiírás alapján – a bérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a Kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek a bérletre vonatkozó szabályokon túl tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának a Kezelő által kalkulált költségeit,
- b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 1 naptári év lehet,
- d) a műszaki ellenőrzés módját,
- e) a költségek bérő részére történő megtérítésének módját, illetve
- f) azt a várható időpontot, ameddig a bérő a felmerült anyagköltsége ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti esetben a bérő, illetve a vele együttköltözők a helyreállítás megkezdésekor, illetve annak ideje alatt nem laknak a lakásban, és bérleti szerződéssel igazoltan életvitelszerűen más ingatlanban laknak, melyért díjat fizetnek, a szerződés bérletre vonatkozó része akkor lép hatályba, amikor a bérő a lakást a Kezelőtől lakhatás céljából is átveszi, de

legkésőbb az (1) bekezdés c) pontja alapján a Kezelő által meghatározott határidőben. Ebben az esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételeiről is a bérleti szerződésben kell rendelkezni.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a helyreállítás során felmerült és indokolt, kijelölt műszaki ellenőr által jóváhagyott (a kezelő által elismert és befogadott) számlákkal igazolt anyagköltséget a havi bérleti díj 50 %-ig a kezelő jóváírja. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlet arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlet mely időpontig mentesül a lakás műszaki átadását követően.

(4) Amennyiben a felújítási munkák elvégzése során olyan előre nem látható, de a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munka elvégzése válik indokolttá, mely nem volt ismert, a bérlet köteles erről haladéktalanul értesíteni a kezelőt. Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlet a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges, a kezelő műszaki ellenőre által igazolt többletkiadásainak a megtérítésére tarthat igényt.

(5) A kezelő a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlet kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal – további 60 nappal – meghosszabbíthatja.

(6) Ha a bérlet a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által az (5) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

(7) Amennyiben bérlet bérleti szerződése azelőtt megszűnik, hogy a (3) bekezdés szerinti anyagköltséget részére a kezelő teljes egészében jóváírta volna, akkor az Önkormányzat a fennmaradó anyagköltséget (beszámítva a bérlet Önkormányzat felé fennálló, lakással kapcsolatos tartozásait) azt követő 30 napon belül téríti meg a bérlet által megjelölt számlaszámra történő utalással, hogy a bérlet a lakást a kezelőnek visszaadta, kivéve, ha a bérletvel ezen idő alatt újabb bérleti szerződést köt az Önkormányzat, mely bérleti díjában a jóváírás folytatódik.

32. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezésének karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13. §-ában foglaltak az irányadók.

(2) Ha az (1) bekezdésben hivatkozott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését, illetőleg a költségek megtérítését a bérlet a bérbeadótól nem követelheti, és a kezelő által elvégzett munkák ellenértékét köteles a bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a kezelő elvégeztette – e rendelet 29. §-a szerint befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető. Erről a bérlet írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

(4) Amennyiben a bérlet a kezelő előzetes hozzájárulása alapján, a 31. § és 33. § körén kívül eső, energiahatékonyságot növelő külső nyílászáró cserét végez, úgy a költségei megtérítésére a 31. § (3) bekezdés az irányadó, ha a bérbeadó és a bérlet erről írásban megállapodnak.

33. §

(1) A bérbeadó és a bérlet a bérbeadó hozzájárulása esetén írásban megállapodhatnak, hogy a bérlet a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) a vonatkozó műszaki terveket,
- d) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlet köteles megkérni.

(3) A hozzájárulás megadásáról a bérbeadói jogokat gyakorló dönt, a bérbeadó megtagadja a hozzájárulást, különösen, ha

- a) a tervezett munkák a vonatkozó szakhatósági állásfoglalásokkal, építésügyi és egyéb jogszabályokkal, előírásokkal ellentétesek,
- b) a munka elvégzése az észszerűség követelményeivel ellentétes,
- c) az eredeti állapot helyreállítása lehetetlenné válik.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a bérlet átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos költségeit nem téríti meg, de kötelezettséget vállal arra, a bérleti szerződés hatálya alatt a bérleti díj összegét a komfortfokozat esetleges változására tekintettel nem emeli meg.

34. §

(1) A lakást a bérlet a szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadó részére a lakásbérleti szerződés megszűnésének időpontjában.

(2) A bérbeadó és a bérlet írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlet köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlet által e rendelet 29. §-a alapján nyújtott óvadék összege a lakás helyreállítására elegendő.

(4) A (2) bekezdés szerinti megállapodás hiányában, illetve amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségének az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a helyreállítási költség megtérítése iránt pert indít.

35. §

(1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, megfelelően a 67. § g) pontjában foglaltaknak, és erről nyilatkozatot tenni. A bérlő köteles a bérleményt lakó- vagy tartózkodási helyként bejelenteni, kivéve, ha a Központi Címregiszterben a cím rendezetlennek minősül és ezt a tényt a bérlő igazolja. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a Bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) az Ltv. 3. § (2) bekezdésének megfelelően igazolni.

(2) A Bérlő a bérlemény címét jogi személy, egyéni vállalkozó székhelyként, telephelyként nem jegyeztetheti be.

(3) A bérbeadó a kezelő útján naptári évenként egyszer köteles és jogosult bérleményellenőrzést végezni, mely során köteles ellenőrizni e rendeletben és a bérleti szerződésben foglaltak betartását az Ltv. 12. § (4) bekezdése szerint. A bérbeadó indokolt esetben kezelő útján soron kívüli, előzetes értesítés nélküli ellenőrzést is tarthat.

(4) Panasz beérkezése esetén, vagy egyéb indokolt esetben a kezelő a (3) bekezdésében meghatározotton kívül további ellenőrzést lefolytathat le. A korábbi, érdemben megválaszolt panasz tartalmával azonos tartalmú, ugyanazon beadványos által tett, ismételt, új információt nem tartalmazó panasz kivizsgálását a kezelő mellőzheti.

(5) Kezelő évente, illetve szükség esetén esetileg adatot kér a közüzemi szolgáltatóktól a Bérlő esetleges díjtartozására vonatkozóan, amennyiben ezen adatot a szolgáltató határidőben nem küldi meg, vagy egyéb indokolt esetben, illetve ahol e rendelet így rendelkezik, Kezelő felhívására Bérlő köteles igazolni, hogy a nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozása nincs, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia.

(6) A bérleti díj tekintetében fizetési késedelembe esett bérlőt terhelik a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségek.

36. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő köteles haladéktalanul intézkedni a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt, kivéve, ha a személy a 18-19. § alapján, illetve jogviszony folytatóként jogosult a lakásban maradni. A lakcím módosítását a bérlő a kezelő felé a szerződés megszűnését követő 30 napon belül igazolni köteles.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a kezelő a lakcím fiktiválása iránt eljárást kezdeményez.

A felmondás szabályai

37. §

(1) Az Ltv. 24-26. §-aiban szabályozott felmondás jogát a bérbeadó gyakorolja.

(2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést – az Ltv. 25. §-ában meghatározott esetekben és módon – felmondja különösen az alábbi esetekben:

- a) bérleti szerződésben meghatározott, bérlő érdekkörében felmerült súlyos szerződésszegés esetén
- b) a bérlő, vagy általa a bérlemény területét használó személy részéről kirívóan közösségellenes magatartása tanúsítása esetén.

(3) A (2) bekezdés szerinti felmondás esetén a felmondással összefüggésben keletkezett költségek az érintett bérlőt terhelik.

(4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben

- a) a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi bérleti díj hátralékát, vagy
- b) benyújtja a kezelőhöz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet,
- c) a 38. § (1) bekezdése b) pontjában foglalt módon részletfizetési lehetőséget vesz igénybe, és valamennyi további hátralékkal érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.

(5) A (4) bekezdés b) és c) pont szerinti lehetőséggel a bérlő egy szerződés alatt csak egy alkalommal élhet. Amennyiben a bérlő a 38. §-ban meghatározott adósságkezelési vagy otthonmegőrző programba utóbb nem kerül felvételre, és az erről szóló határozat keltét követő 8 naptári napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, illetve a részletfizetési megállapodást megsérti, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el, ezt követően a (4) bekezdés már nem alkalmazandó.

(6) Felmondott bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a felmondás akkor vonható vissza és csak akkor nyújtható be vételi szándéknyilatkozat az ingatlan elidegenítése céljából, ha a volt bérlő

- a) a fennálló bérleti díj tartozásának egyösszegű megfizetését vállalja és fizetési kötelezettségét igazoltan teljesíti, valamint
- b) bérlő a 62. §-ban meghatározott rendeleti feltételeknek megfelel.

(7) A bérlő a bérleti díj emeléséről szóló értesítést követő 8 napon belül legkésőbb a következő év január 1. napjával felmondhatja a szerződést.

Hátralékkezelés

38. §

(1) Amennyiben a bérlő vagy a lakáshasználó a bérleti díj, illetve egyéb közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, a következő lehetőségeket veheti igénybe:

- a) az Önkormányzat szociális rászorultság alapján megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásban vehet részt, illetve
- b) fennálló bérleti díj tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékra a bérbeadóval legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt,
- c) amennyiben a bérlő tartozása meghaladja az Önkormányzat szociális rászorultság alapján megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott felső értékhatárt, és a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül a hivatkozott értékhatár mértékére csökkenti, oly módon, hogy a különbözetet megfizeti, akkor a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásban vehet részt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti részletfizetési megállapodás a bérlővel egy naptári évben legfeljebb egyszer köthető.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások megkötésétől számítva a bérbeadó kamatot a hátralékra nem számít fel, kivéve a (4) bekezdés szerinti esetet.

(4) A lakáshasználó akkor jogosult az (1) bekezdés b) pontjában foglalt részletfizetési lehetőség igénybevételére, amennyiben valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feljük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően igazolja.

(5) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások hatálybanléte alatt, a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi bérleti és közüzemi díjakat határidőben megfizetni és azt a kezelő felszólítására hitelt érdemlően igazolni. Az aktuális havi bérleti és közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása, illetve a (4) bekezdés megsértése esetén a bérbeadó jogosult a részletfizetési megállapodás azonnali hatályú felmondására.

(6) A hátralékkezelési megállapodás felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 37. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 65. § figyelembevételével.

39. §

(1) Amennyiben a bérlő a 38. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kérelemhez mellékelni kell

- a) valamennyi közszolgáltató eredeti igazolását a közüzemi díjhátralékról,
- b) a 38. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Csepeli hátralékkezelési szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző – szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés a) pontja szerint becsatolt igazolásokból megállapítható, hogy a bérlőnek egy vagy több közszolgáltatóval is közüzemi díjhátraléka áll fenn, úgy a bérlő a megállapodásban köteles vállalni, hogy ezen közszolgáltatókkal a megállapodás aláírását követő 30 napon belül megállapodást köt és a megállapodás eredeti példányát a kezelőnek a határidő leteltét követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül bemutatja.

(4) Amennyiben a bérlő a közszolgáltatókkal kötött megállapodások eredeti példányát a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be a kezelőnek, úgy a bérbeadó jogosult a részletfizetési megállapodás azonnali hatályú felmondására.

Megállapodás cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizetéséről

40. §

(1) Amennyiben a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ltv. 26. § (1) bekezdésében foglaltak alapján felmondja, a bérlő erre irányuló kérelme esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó cserelakás felajánlása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb nem lehet. A megállapodásról szóló döntés meghozatala az Ingatlanhasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

(2) A pénzbeli térítés az önkormányzat költségvetését terheli, fedezetül a lakás elidegenítéséből befolyó, önkormányzatot illető összeg szolgál. A bérleti jog megváltás céljára felhasználható keret mértékét az önkormányzat a tárgyévi költségvetésében határozza meg.

(3) A megállapodás előkészítéséről és pénzbeli térítés kifizetéséről a kezelő gondoskodik a lakás átadását követő 15 napon belül.

(4) A kezelő a felajánlott pénzbeli megváltás összegébe a bérlő lejárt bérleti díj tartozását beszámítja, és a fennmaradó összeg bérlő részére történő kifizetése iránt intézkedik.

IV. Fejezet A BÉRLŐ

41. §

(1) Bérleti szerződés csak azzal a természetes személlyel köthető:

- a) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakás, illetve nincs másik lakásra használati szerződése, kivéve a 31. § (2) bekezdés szerinti esetben, vagy ha az ilyen szerződése az önkormányzati bérlői jogviszonyára tekintettel megszűnik,
- b) akinek az önkormányzattal kötött korábbi bérleti szerződése a bérleti díj meg nem fizetése, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt felmondásra korábban nem került, illetve akinek az önkormányzati bérlakással kapcsolatosan az Önkormányzat, a Kezelő és a közműszolgáltató felé tartozása nem áll fent, e rendelet eltérő rendelkezése hiányában.

(2) Bérleti szerződés nem köthető azzal a személlyel, aki önkényesen, vagy jogszabályt sértő módon költözött be az önkormányzat tulajdonában álló lakásba.

42. §

(1) Jogosult a 41. § (1)-(2) bekezdés szerinti feltételeket, a szerződéskötést megelőzően, hitelt érdemlő módon köteles igazolni,

- a) a 41. § (1) bekezdés a) pont 1. fordulata szerinti esetben hatósági bizonyítvánnyal,
- b) a 41. § (1) bekezdés a) pont 2. fordulata tekintetében nyilatkozatával,
- c) a 41. § (1) bekezdés b) pont esetében a nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással,
- d) a (2) bekezdés szerinti esetben nyilatkozatával.

(2) A 41. § (1) bekezdés alkalmazásában beköltözhető lakás: az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett olyan ingatlan, amelyben a bérlőnek vagy a vele együtt lakóknak, illetve együtt költözőknek összességében legalább $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni részzelöltséget meghaladó mértékű tulajdona van Budapest, illetve Pest Vármegye területén, és amelyet más hasznélvezeti joga nem terhel.

(3) A 41. § (1) bekezdés a) pont szerinti feltétel alkalmazása során, amennyiben a bérlő bérleti szerződése meghosszabbításra kerül, illetve vele új bérleti szerződés megkötésére kerül sor, a bérlővel együtt a bérlakásban életvitelszerűen tartózkodó valamennyi személyt figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy rendelkeznek-e bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel, illetve, hogy a bérbeadó a bérlemény közös használatához hozzájárult-e.

A bérleti díj

43. §

- (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megfizetni
- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított, ténylegesen fizetendő lakbért,
 - b) az Ltv.-ben, a rendeletben, illetőleg a szerződésben meghatározottak szerint a lakbéren felül köteles megtéríteni a bérbeadónak a bérbeadó, vagy a kezelő által viselt külön szolgáltatások díját (a) és b) pont együtt bérleti díj),
 - c) a nem a kezelőn keresztül megfizetendő közüzemi szolgáltatások díját.
- (2) Az önkormányzati lakás bérleti díjának megfizetése ellenében az önkormányzati tulajdonban álló épületekben lévő lakások esetében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület üzemeltetéséről, karbantartásáról, ezen belül
- a) a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásáról,
 - b) az ingatlan közös használatra szolgáló helyiségeinek és területének tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, az azokkal kapcsolatos közműellátásról,
 - c) közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (3) Külön szolgáltatások körébe tartozik:
- a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
 - b) a felvonó használatának biztosítása,
 - c) a kapunyitás,
 - d) a központi fűtés és melegvíz ellátás,
 - e) rádió és televízióadó vételének biztosítása,
 - f) háztartási hulladék elszállíttatása,
 - g) az épület karbantartása, a központi berendezések üzemeltetése, az épület közös tulajdonú vagy használatú helyiségek állagának megőrzése, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavítása, valamint a közös használatú területek tisztán tartása, megvilágítása, a háztartási szemét elszállításával kapcsolat feladatok.
- (4) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a (3) bekezdésben meghatározott, a bérbeadó vagy a kezelő által viselt különszolgáltatások díjának havi mértéke a társasházközösség által megállapított mindenkor közös költség összege a felújítási alap és a célbefizetések kivételével.
- (5) A nem társasházban lévő lakások esetében a (3) bekezdésben meghatározott, a bérbeadó vagy a kezelő által viselt különszolgáltatások díjának mértékét
- a) kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épület esetében az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás és költségek adatai, valamint a tárgyidőszakra becsült költségek adatai alapján, a lakások méretének arányában kell megállapítani majd a tényleges költségek alapján évente egyszer elszámolni,
 - b) közös tulajdonú épület esetében a tulajdonostársak által hozott határozat alapján, annak hiányában az a) pont szerint kell megállapítani.

(6) Nem tartalmazza a bérleti díj az önkormányzati lakások üresen tartásából, illetve az elmaradt felújításokból adódó ráfordításokat.

(7) A bérleti díj megfizetését a kezelő szervezet felé kell teljesíteni, amelyek beszedésére a kezelő köteles.

44. §

A távfűtéssel ellátott lakás bérlője (használója) a távhődíj bérlő (lakáshasználó) részére történő számlázása iránt ún. együttes kérelemmel fordulhat a távhőszolgáltatóhoz a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében foglaltak szerint. A kérelmet a kezelő útján kell benyújtani a távhőszolgáltatóhoz.

45. §

A bérleti díjat a lakás bérlője a számlán szereplő határidőben köteles megfizetni a kezelő részére csoportos beszedési megbízás útján. Azon bérlők, akik ezt kérik, beszedési megbízás helyett egyéb, a kezelő részére benyújtott kérelemben jelzett módon - bankszámlára történő átutalással, vagy készpénzáttutalási megbízással – kötelesek megfizetni a bérleti díjat.

46. §

A szociális bérletként bérbeadott lakások bérlői részére nyújtandó önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a szociális ellátások rendszeréről szóló helyi önkormányzati rendelet szabályozza.

47. §

(1) Az önkormányzat, mint az önkormányzati tulajdonú lakásállomány tulajdonosa, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján közfeladatként látja el az önkormányzati lakásgazdálkodást, ideértve a bérlakásállomány kezelését, a bérleti jogviszonyok ellenőrzését és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodást, a rendeletben meghatározott kezelő útján.

(2) E közfeladatok ellátása érdekében az önkormányzat, illetve a nevében eljáró kezelő jogosult adatot igényelni a közüzemi szolgáltatóktól az önkormányzati tulajdonú bérlakásokhoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatásokkal összefüggésben az alábbiakról:

- a) a szolgáltatást igénybe vevő természetes személy neve,
- b) a szolgáltatással érintett ingatlan címe,
- c) a szolgáltatás tényleges igénybevételének kezdete és jellege,
- d) a mérőóra megléte, állása, leszerelése,
- e) a fogyasztás mértéke, időtartama,
- f) meghatározott közösköltség, valamint az előírt célbefizetések mértéke
- g) a díjfizetési kötelezettségek teljesítésének állapota, tartozás összege, jogi státusza.

(3) Az önkormányzat, valamint kezelő az így megismert adatokat kizárólag az önkormányzati lakásgazdálkodással kapcsolatos közérdekű feladatai ellátásához használhatja fel, különösen:

- a) a bérleti jogviszonyok jogszerűségének ellenőrzése,
- b) a bérlők együttműködési kötelezettségének vizsgálata,
- c) hátralékkezelés és behajtási eljárások megalapozása,
- d) lakáskiürítési és bérleti szerződés-megszüntetési eljárások megalapozása,
- e) lakásállapot és használati rendellenességek feltárása.

A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbére

48. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (a továbbiakban szociális lakbéralap) az egy főre eső nettó jövedelem függvényében:

- a) összkomfortos és komfortos lakás esetén:
 - aa) 100.000, - Ft-ig: 713,- Ft/m²/hó
 - ab) 100.001, - Ft – minimálbér: 950,- Ft/m²/hó
 - b) félkomfortos, komfort nélküli és szükségslakás esetén:
 - ba) 100.000, - Ft-ig: 256,- Ft/m²/hó
 - bb) 100.001, - Ft – minimálbér: 340,- Ft/m²/hó
- azzal, hogy az egy főre jutó nettó jövedelem meghatározásakor az önkormányzat által nyújtott szociális támogatás mértéke nem számít jövedelemnek.

(2) Szociális bérleti szerződés esetén, a bérlő, a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát 2026. január 1. napjától minden év (tárgyév) június 30. napjáig köteles kezelő részére igazolni, mely alapján felülvizsgálatra kerül a fizetendő lakbéralap is. A jövedelmi feltételt a tárgyévet megelőző év összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem alapján kell vizsgálni, melyet bérlőnek a tárgyévet megelőző naptári évre vonatkozóan kiállított NAV jövedelemigazolással kell igazolni. Amennyiben az adott év jövedelmi viszonyai is szükségesek a szociális rászorultság megítéléséhez, azokat a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott munkáltatói jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy más megfelelő módon, pl. nyugdíjszelvénnel, vagy bankszámlakivonattal lehet alátámasztani. Ezen túlmenően a bérlőnek a szerződés megkötésekor és a felülvizsgálat alkalmával kötelessége nyilatkozni a vagyoni helyzetéről. Az egyéb feltételeket Bérlő a nyilatkozatával igazolja.

(3) Amennyiben a bérlő a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát igazolja, a szociális lakbéralap mértéke a 48. § (1) bekezdés a) és b) pontján belül az egy főre eső nettó jövedelem változása esetén a tárgyévet követő év január 1. napjától a Bérlő értesítésével a tárgyévet követő év január 1. napjától a rendelet szerint automatikusan változik az (1) bekezdés szerint.

(4) Amennyiben szociális bérlet esetében a bérlő a 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti feltételeknek már nem felel meg, vagy a rendeletben meghatározott határidőig nem igazolja hitelt érdemlően a szociális bérletre való jogosultsága feltételeinek fennálltát, úgy az Önkormányzat a ténylegesen fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő értesítésével a tárgyévet követő év január 1. napjától a piaci lakbéralapnak megfelelő lakbér összegére módosítja.

(5) A (3) és (4) szerinti lakbéralap módosításról a kezelő tárgyév október 31-ig értesíti a bérlőt az általa megadott kapcsolattartási elérhetőségen. Ha a bérlő az emelést az értesítés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül – a szociális bérletre való jogosultsága fennálltának (2) bekezdés szerinti igazolása mellett - írásban nem kifogásolja, a közölt, ténylegesen fizetendő lakbért köteles fizetni. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(6) Amennyiben a (3) és (4) bekezdésben meghatározott átsorolást követően a bérlő az átsorolást követően esedékes következő adatszolgáltatási időpontban benyújtott hiánytalan adatközlésével igazolja, hogy ismételten jogosult szociális bérleti jogviszony alapján lakbér visszasorolásra, az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő értesítésével az adatszolgáltatást követő év január 1. napjától az egy főre eső jövedelem szerinti szociális lakbéralapnak megfelelő lakbér összegére módosítja.

(7) Az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárok felső határát egyedül élő vagy gyermekét egyedül nevelő szülő vagy más törvényes képviselő bérlő esetén 20 %-al megnövelt összegben kell alkalmazni.

A költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbére

49. §

(1) A költségelven bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (a továbbiakban költségelvű lakbéralap):

- a) összkomfortos és komfortos lakás esetén: 994 Ft/m²/hó,
- b) félkomfortos, komfort nélküli és szükségglakás esetén: 357 Ft/m²/hó.

(2) A piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (a továbbiakban piaci lakbéralap):

- a) összkomfortos és komfortos lakás esetén: 1800 Ft/m²/hó,
- b) félkomfortos, komfort nélküli és szükségglakás esetén: 648 Ft/m²/hó.

50. §

(1) A 48-49. §-okban meghatározott lakbéralap alapján a fizetendő lakbér mértékét az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:

- a) a lakás településen belüli elhelyezkedése: + 5%
- b) a lakás lakóépületen belüli fekvése alapján: + 5 %
- c) a lakás minősége alapján: + 5 %
- d) a lakóépület állapota alapján: + 5 %

(2) A lakbér alap és az emelés együtt a ténylegesen fizetendő lakbér összege, mely pontos összegét a szerződéskötéskor a szerződésben, majd változás esetén értesítéssel kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében fizetendő lakbér alap és a piaci alapon bérbe adott lakások esetében fizetendő lakbér alap közötti különbség az adott bérlő lakbértámogatásának minősül.

(4) A lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér alap összege, 2027. évtől minden évben január elsejétől a Központi Statisztikai Hivatal által a megelőző évben közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik, azzal, hogy amennyiben ennek az értéke 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbér alap növekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az érték 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbér alap növekedés mértéke annak az 5 százalékponttal csökkentett értéke (továbbiakban: árindexálás), kivéve, ha Képviselő-testület tárgyévi június 30-ig az árindexálás mértékét eltérően határozza meg.

(5) Az (4) bekezdés szerinti árindexálásról a kezelő tárgyévi október 31-ig értesíti a bérlőt az általa megadott kapcsolattartási elérhetőségen.

V. Fejezet A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI

Szolgálati lakás bérbeadásának különös szabályai

51. §

(1) Szolgálati lakás az az önkormányzati tulajdonban álló lakás:

- a) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a vagyonkezelő szervezet vezetőjét illeti,
- b) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedés után továbbra is - az önkormányzati intézmény vezetőjét illeti,
- c) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a jegyzőt illeti.

(2) A szolgálati lakásban bérlővé csak az a személy válhat, akivel a vagyonkezelő szervezet, az önkormányzati intézmény vezetője munkaszerződést kötött gondnoki feladatok ellátására, illetve aki az Önkormányzattal közszolgálati jogviszonyt létesített, vagy munkaszerződést kötött hivatali feladatok ellátására. Lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki:

- a) közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya, illetve közszolgálati jogviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és
- b) kötelezi magát, hogy a szolgálati lakásból a szerződés megszűntét követő 15 napon belül elköltözik, önmaga és az általa jogszerűen befogadott személy(ek) elhelyezéséről saját maga gondoskodik.

(3) Bérleti szerződés köthető azzal is, aki korábbi bérlakása bérleti jogát - az érintett szervek hozzájárulása után - a szolgálati lakás bérleti jogára elcseréli és vállalja a szolgálati lakás bérletével együtt járó munkaszerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését.

(4) A szolgálati lakásba az Ltv. által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni nem lehet, ilyen bérbeadói hozzájárulás nem adható.

(5) A lakásbérleti szerződés megkötésére a bérbeadó köteles

- a) a vagyonkezelő szervezet szolgálati lakása esetében, valamint önkormányzati intézményben lévő szolgálati lakás esetében a munkaszerződés megkötése után,
- b) hivatali szolgálati lakás esetében a jegyző által kiadott bérlőjelölő nyilatkozat alapján a közszolgálati jogviszony létesítése, illetve munkaszerződés megkötése után.

(6) A szolgálati lakásra fennálló lakásbérleti jog megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, a leltár szerinti átvétel lebonyolítása a lakás kezelőjének feladata.

Az önkormányzat tulajdonában álló időskorúak bérlakása bérbeadásának különös szabályai

52. §

(1) Időskorúak bérlakását a rendelet 4. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott bérbeadási jogcím alapján, illetve magántulajdonú lakás esetén adásvétellel vegyes csereszerződés, továbbá pénzbeli térítés megfizetése alapján lehet bérbe adni.

(2) Az időskorúak bérlakása bérlője (bérlőtársa) az lehet

- a) aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy az egyedülálló rokkantnyugdíjas, és az 50. életévét betöltötte, és
- b) aki önmaga ellátására - orvosi igazolás alapján - képes,
- c) aki az Önkormányzat tulajdonában álló (más szerv rendelkezési jogával nem terhelt) lakás bérlője és elhelyezés biztosítása esetén a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti, korábbi lakását rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátja, vagy
- d) aki elsősorban Csepel közigazgatási területén lévő kizárólagos tulajdonában álló magántulajdonú lakásingatlanát üresen, per-, teher- és igénymentesen az önkormányzat részére elidegeníti az Ingatlanhasznosítási Bizottság erre vonatkozó határozatában foglalt feltételekkel,
- e) aki a bérbeadandó időskorúak bérlakása forgalmi értékének 100%-át, de legfeljebb
 - ea) a 31 nm alapterületű lakások esetében 4 millió forint,
 - eb) a 46 nm alapterületű lakások esetében 4,5 millió forint

összeget, mint pénzbeli térítést a bérbeadónak - elhelyezés biztosítása esetén - egyösszegben, legkésőbb az elhelyezése napjáig megfizeti.

(3) A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazásakor a bérbeadás jogcíme lakáscsere, melynek során a bérlő az általa bérelt ingatlan kezelőnek történő visszaadása ellenében időskorúak bérlakása bérlőjévé válik.

(4) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazásakor az önkormányzat részére eladásra kerülő és a bérbe adandó időskorúak bérlakása forgalmi értékének 100%-a az elszámolás alapja. Ha az eladott lakás forgalmi értékének 100%-a meghaladja a bérbevenni kívánt időskorúak bérlakására vonatkozó (2) bekezdés e) pontjában meghatározott összeget, a különbséget a kijelölt bérlőt illeti, fordított esetben a különbséget megtérítésére a bérlő köteles.

(5) Az időskorúak bérlakásába történő elhelyezés iránti kérelmet az erre vonatkozó – kezelőnél beszerezhető – formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelmeket a kezelő nyilvántartásba veszi és az elhelyezés biztosításának lehetősége esetén a bérbeadásról intézkedik.

(6) Az időskorúak bérlakása bérleti szerződését határozatlan időre szólóan kell megkötni, a szerződés megkötésére a bérbeadó jogosult és köteles.

(7) Az a bérlő, aki az időskorúak bérlakására megállapított pénzbeli térítés összegének 100 %-át pénzbeli térítésként befizette, felmondása esetén a befizetett összeg

- a) 50 százalékra jogosult a szerződéskötés évében és az azt követő harmadik évben,
- b) 40 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő negyedik évtől a hetedik évig,
- c) 30 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő nyolcadik évtől tizenegyedik évben,
- d) 15 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkettedik évtől a tizennyolcadik évben,
- e) 0 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkilencedik évtől.

(8) Az időskorúak bérlakásába befogadáshoz hozzájárulás nem adható.

(9) Az időskorúak bérlakásáért fizetendő bérleti díj mértékét a mindenkor szociális lakbér alapján kell megállapítani.

Hagyatékkal terhelt lakás

53. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani. Ha az örökös a hagyatéki ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat - az örökös költségére és veszélyére - a kezelő raktárba helyezi el

és a hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a kezelő a hagyatékot értékesíti.

(2) A hagyatékkal terhelt lakásra vonatkozó lakáshasználati díjat az örökös mindaddig köteles fizetni, amíg a hagyaték a lakásban van.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog gyakorlására való felhívás

54. §

(1) A kezelő, ha tudomására jut, hogy a lakásban a bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de jogát nem érvényesítette, 15 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén, valamint más visszamaradt személyek esetében a bérbeadó a 18. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint jár el.

Bérlőtársi jogviszony elismerése

55. §

(1) A bérbeadó a házastársak közös írásbeli kérelme alapján a lakás bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadását elismeri.

(2) A bérlőtársi jogviszonyt el kell ismerni a bérlő és

- a) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó 16. életévét betöltött gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke),
- b) a jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke (ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte),
- c) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő),
- d) a vele ténylegesen együtt nem lakó gyermekvédelmi szakellátásban tartózkodó gyermeke (gyermek(ei) törvényes képviselőjének közös írásbeli kérelme alapján.

(3) A szerződés módosításához szükséges igazolást a kezelő készíti elő és a bérbeadó adja ki.

VI. Fejezet

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

56. §

(1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

- a) élettársát,
- b) az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát, annak gyermekét,
- c) nagyszülőjét, szülője kivételével egyenes ági felmenőjét,
- d) testvérét, annak gyermekét,
- e) nagykorú unokáját, annak házastársát, élettársát, gyermekét a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, amennyiben a 18. §-ban biztosított jogával nem él.

(3) A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a 18. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározottak teljesülése esetén tarthat igényt más elhelyezésre.

(4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy a (2) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és a kezelőhöz benyújtja azon lakás tulajdonosának (bérlőjének, bérbeadójának vagy más jogszerű használójának) a befogadásra kötelezettséget vállaló – közjegyző előtt tett okirati formában tett – nyilatkozatát (a továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.

(5) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult, a megtagadást okszerűen indokolni kell.

(6) A hozzájárulás elbírálásakor az 1. melléklet szerinti méltányolható lakásigényt alkalmazni kell.

Albérletbeadás

57. §

Önkormányzati bérlakás egésze, vagy annak egy része nem adható albérletbe, erre vonatkozóan hozzájárulás nem adható.

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

58. §

Önkormányzati tulajdonú lakást egészét vagy annak egy részét nem lakás céljára bérbeadni, használni nem lehet.

Lakáscseréhez hozzájárulás

59. §

(1) Lakáscseréhez történő hozzájárulás megadása során a bérbeadó az Ltv. 29-30. §-a alapján köteles eljárni.

(2) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult, a megtagadást okszerűen indokolni kell.

VII. Fejezet **LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

60. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások a jelen rendeletben meghatározott feltételekkel, valamint az Önkormányzat külön rendeletében foglaltak szerint idegeníthetők el.

VIII. Fejezet **VEGYES RENDELKEZÉSEK**

Adatvédelmi szabályok

61. §

(1) A kezelő a személyes adatokat a hatályos adatvédelmi jogszabályok, különösen az Európai Unió általános adatvédelmi rendelete (GDPR) és a személyes adatok védelméről szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezései szerint kezeli.

(2) A kezelő jogosult és köteles nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei, valamint e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

(3) Az adatkezelés célja kizárólag a bérleti jogviszony létesítése, ellenőrzése, teljesítése és az ezzel összefüggő jogi és adminisztratív feladatok ellátása.

(4) A személyes adatok kezelésének jogalapja a bérleti szerződés megkötésével létrejövő jogviszony teljesítése, valamint az érintett önkormányzati feladatainak ellátása.

(5) A személyes adatok kezelésének időtartama a bérleti jogviszony fennállása alatt, valamint azt követően a jogszabályokban előírt irattározási és megőrzési határidők lejártáig tart.

(6) A kezelő köteles megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket tenni az adatok biztonsága érdekében, hogy megakadályozza az adatok jogosulatlan hozzáférését, módosítását, továbbítását vagy törlését.

(7) Az érintett jogosult tájékoztatást kérni a kezelés alatt álló személyes adatairól, azok helyesbítését vagy törlését kérheti, továbbá tiltakozhat az adatkezelés ellen a jogszabályban meghatározott keretek között.

(8) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni – törvényben meghatározott eseteket kivéve – kizárólag az érintett hozzájárulásával vagy jogszabályi felhatalmazás alapján lehet.

(9) Az érintett jogosult panaszt tenni az adatkezelőnél, illetve az adatvédelmi hatóságnál (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság).

(10) Amennyiben a kezelő adatfeldolgozót vesz igénybe, a személyes adatok kezelésére vonatkozó jogokat és kötelezettségeket szerződésben rögzíti.

A lakásállományba való vétel és törlés

62. §

(1) A kezelő köteles minden kezelésében lévő lakásról nyilvántartást vezetni. A nyilvántartásban fel kell tüntetni:

- a) az ingatlan helyrajzi számát, pontos címét,
- b) a lakás adott ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését, négyzetméterrel megjelölt össznagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
- c) a lakás egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát, a lakáshoz esetlegesen tartozó erkélyre vonatkozó adatokat,
- d) a lakás bérbeadásának időpontját, a határozott idejű bérleti jogviszony várható megszűnésének időpontját,
- e) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
- f) a lakbér nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges lakbértartozást,
- g) az esetleges albérlő nevét, címét, az albérlet időtartamát,
- h) a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv adatait, a bérlőkijelölési jogra vonatkozó információkat,
- i) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van, különösen, de nem kizárólagosan a közműszolgáltatással kapcsolatos információkat.

(2) A kezelő a lakásállományból törli azt a lakást, amely az eredeti rendeltetési céljára - a hatályos előírások alapján - nem használható és gazdaságosan nem újítható fel. A lakásállományból törölt lakás a továbbiakban az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint helyiségként hasznosítható, vagy a jogosult ezirányú döntése esetén a vagyonrendelet szabályai szerint értékesíthető.

Lakás összevonás

63. §

(1) Az Ltv. 91/A. § 6. pontja szerint meghatározott szükséglakás megüresedése esetén a közvetlenül szomszédos lakás önkormányzati bérlője kérelmére a kezelő előzetesen hozzájárulhat a kérelmező lakásának a megüresedett helyiségcsoporttal történő bővítéséhez. Az előzetes hozzájárulás a szükséglakás birtokbavételére nem jogosít.

(2) Az átalakítással, valamint társasházak esetén az Alapító Okirat módosításával kapcsolatban felmerült költségek a kérelmezőt terhelik.

(3) A kérelmezőnek a kialakított lakás után kell lakbért fizetnie, korábbi bérleti szerződésének egyidejű módosítása mellett. Amennyiben az összevonás során az eredetileg bérbeadott lakás komfortfokozata megváltozik, úgy magasabb összegű bérleti díj megfizetésének kezdő időpontjára a bérlő és a bérbeadó erre vonatkozó megállapodása az irányadó. A bérleti szerződés módosítása során figyelemmel kell lenni a kérelmező lakás összevonás során felmerült, a lakás komfortfokozatának megváltozásával kapcsolatos igazolt költségeire.

(4) A lakás összevonása során a 33. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben foglaltak megfelelően alkalmazandók azon megüresedett komfort nélküli lakások esetén is, amelyek a Kezelő által kiállított műszaki vélemény alapján ismételt bérbeadásra nem alkalmasak.

Önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás

64. §

Azt a személyt (személyeket), aki nem a rendeletben meghatározott jogcímen és bérleti szerződés nélkül foglalt el az önkormányzat tulajdonában álló, üres lakást, vagy olyan lakást, amelyben más személy bejelentésére jogosult nem lakik a kezelő a foglalás tudomásra jutása után azonnal a lakás, helyiség elhagyására kötelezi 24 órás határidő biztosításával. A kezelő erről az intézkedésről írásban tájékoztatja a polgármestert.

Lakáshasználati díj

65. §

Lakás jogcím nélküli használata esetén, annak kezdetétől – a bérbeadó eltérő döntése hiányában - a mindenkor ténylegesen fizetendő piaci bérleti díj 200 %-ával megegyező összegű használati díjat kell fizetni bérbeadó részére, kezelő számlájára teljesítve. Több jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználati díj megfizetésére egyetemlegesen köteles.

Küldemények kézbesítése a bérlő részére

66. §

(1) A Bérő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által térítvényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot a címzett a küldemény az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától számított 10. munkanapon közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni, ha „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.

(3) A bérő postai kézbesítési címe csak a bérlemény címe lehet, kivéve, ha a bérő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát Bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelentette.

(4) A Bérő köteles a szerződés megkötésekor és azt követően folyamatosan biztosítani továbbá egy, a mindenkor értesítések fogadására alkalmas elektronikus levélcímet (kapcsolattartási cím), amelyen az Önkormányzat vagy a Kezelő a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítéseket megküldheti, vagy közölheti.

(5) A Bérő köteles a kapcsolattartási adataiban bekövetkezett változásokat haladéktalanul, legkésőbb 5 munkanapon belül bejelenteni a Kezelő felé.

(6) Amennyiben a Bérő a kapcsolattartási adatokat nem biztosítja vagy azokat nem frissíti, az (1) bekezdés szerinti közlés eredményesnek tekintendő.

(7) Az értesítések elektronikus úton történő közlése esetén az értesítés megtörténtének időpontja az e-mail elküldésének vagy egyéb elektronikus üzenet továbbításának időpontja.

Értelmező rendelkezések

67. §

E rendelet alkalmazása során

- a) **eltartott:** a bérővel közös háztartásban élő, a Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a minimálbér 50%-át.
- b) **fecskelakás:** azok a kis alapterületű (maximum 50 m² és másfél szobás) lakások, amelyek kizárólag 35 éven aluli gyermektelen házaspár részére adhatóak bérbe lakás-előtakarékosság vállalása mellett.
- c) **jövedelem:** a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem.
- d) **krízislakás:** azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.
- e) **közeli hozzátartozó:** a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

- f) **vagyon:** ingatlan, gépjármű, gépmeghajtású termelő- és munkaeszköz, készpénz, bankszámlán nyilvántartott pénzösszeg, takarékbetét, értékpapír, továbbá vagyon értékű jogok.
- g) **életvitelszerű tartózkodás:** egy magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakó- vagy tartózkodási helyül, ahol használati, berendezési tárgyai találhatóak, ahonnan életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál és máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ.

Záró és átmeneti rendelkezések

68. §

(1) Ha e rendelet eltérően nem rendelkezik rendelkezéseit a hatálybalépését követően

- a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint
- b) megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor fennálló tényekre, jogviszonyokra, valamint jognyilatkozatokra megfelelően alkalmazni kell.

(3) E rendelet 48. § (1) bekezdését, valamint 49. §-át 2026. január 1. napjától kell alkalmazni a fennálló és újonnan létrejövő szerződésekre is, azt ezt megelőző időszak bérleti díját az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani.

69. §

(1) Az a bérlő, aki az egy főre eső nettó jövedelemhatár túllépése miatt e rendelet hatálybalépése előtt, de 2024. december 31. napját követően került átsorolásra piaci bérleti díjfizetésre, az 2025. augusztus 31-ig nyújthat be kérelmet a visszasorolásra.

(2) A visszasoroláshoz szükséges jövedelmi feltételt a 2024. év összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem alapján kell vizsgálni, melyhez csatolnia kell a 2024. évre vonatkozóan kiállított NAV jövedelemigazolást.

(3) Amennyiben a bérlő a rendelet szerint a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát igazolja a szociális lakbéralap mértéke a 48. § (1) bekezdés a) és b) pontján belül az egy főre eső nettó jövedelem alapján kerül meghatározásra 2026. év január 1. napjától, melyről a kezelő a bérlőt 2025. október 31. napjáig értesíti.

70. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

71. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet

1. 1. §-a,
2. 2. §-a,
3. 3. és 3/A. §-a,
4. 4-5/A. §-a,
5. 6-7. §-a,
6. 8. és 9. §-a,
7. 10. §-a,
8. 11. és 12. §-a,
9. 13. és 14. §-a,
10. 15-17. §-a,
11. 18-20. §-a,
12. 21. §-a,
13. 22. §-a,
14. 23. §-a,
15. 24-29. §-a,
16. 30-36/A. §-a,
17. 37-39/A. §-a,
18. 40. §-a,
19. 41. §-a,
20. 42. §-a,
21. 43. §-a,
22. 44-47. §-a,
23. 48. § (1) bekezdése,
24. 48. § (2)-(5) bekezdése,
25. 49. § (1) bekezdése,
26. 49. § (2) bekezdése,
27. 50. §-a,
28. 51. §-a,
29. 52. §-a,
30. 53. §-a,
31. 54. §-a,
32. 55. és 56. §-a,
33. 57. §-a,
34. 58. §-a,
35. 59. §-a,
36. 60. §-a,
37. 61. §-a,
38. 62. §-a,
39. 63. §-a,
40. 64. §-a,

- 41. 65. §-a,
- 42. 66. §-a,
- 43. 67. §-a,
- 44. 67/A. §-a,
- 45. 68–70. §-a.

72. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 71. § 23., 25. és 27. pontja 2025. december 31-én lép hatályba.

Borbély Lénárd sk.
polgármester

dr. Vincze Anikó sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mizersák Alexandra
szervezési irodavezető

1. melléklet a / . () önkormányzati rendelethez

A méltányolható lakásigény mértéke az együttköltöző, együttlakó személyek számától függően:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) két személyig: | egy – két lakószoba |
| b) három személy esetében: | másfél – két és fél lakószoba |
| c) négy személy esetében: | kettő – három lakószoba |
| d) öt személy esetében: | kettő és fél – három és fél lakószoba |
| e) hat vagy több
személy esetében: | három – négy lakószoba |

A méltányolható lakásigény elbírálásakor két félszoba egy lakószobának számít.

2. melléklet a / . () önkormányzati rendelethez

Ingatlan címe:

II. Rákóczi Ferenc út 93-105.

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó szabályozás korszerűsítése, a jogbiztonság és jogkövetés elvének erősítése, valamint a bérleti jogviszonyok fenntartásának, nyilvántartásának és ellenőrizhetőségének előmozdítása. A rendelet teljeskörűen igyekszik aktualizálni és világos, követhető logika mentén felépíteni a bérbeadó és a bérlő közötti jogviszony egyes lényeges elemeit, különös tekintettel a bérleti díj és a közös költség megállapításának rendjére, a díjfizetési kötelezettség teljesítésének biztosítékaira, valamint a szankcionálási mechanizmusok világosabb megfogalmazására. Ezen felül cél a bérleti szerződésekkel kapcsolatos eljárásrendek leegyszerűsítése, átláthatóbbá tétele, mely megkönnyíti a jogviszonyban lévő felek együttműködését. A rendelet megalkotásának kiemelt célkitűzése a bérleti díj differenciált szabályozása, amely figyelembe veszi az egyes ingatlanok fizikai és jogi paramétereit, az új lakbérszámítási logika bevezetése hozzájárul a költségalapú szemlélet erősítéséhez, miközben megőrzi a szociális elveket. A rendelet igyekszik kezelni az eddigi lakásgazdálkodással kapcsolatos problémákat, kommunikációs és adminisztrációs nehézségeket a felelős gazdálkodás elvét és a szociális érzékenység és érzékenyítés elvét szem előtt tartva. A szabályozás elérni kívánt hatás, hogy a helyi lakásgazdálkodás hatékonyságának növelése, a közvagyon szociális, méltányossági és gazdaságossági elvek mentén történő igazságos, átlátható és felelős hasznosítása, valamint a jogbiztonság és az esélyegyenlőség érvényesülése kerüljön előtérbe.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatályának meghatározása.

A 2. §-hoz

A bérbeadással kapcsolatos joggyakorlás személyi köre és kezelői feladatok pontos meghatározása a bérleti jogviszonyok hatékonyabb követhetőségét eredményezik.

A 3. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy szabályozza az önkormányzati lakások bérbeadásának rendjét, biztosítva az átlátható és tervszerű hasznosítást. A lakásbérbeadás kizárólag természetes személyek részére történhet, a bérlők kiválasztásának és a bérbeadási jogcímek meghatározásának rendjét pedig az Ingatlanhasznosítási Bizottság és a polgármester hatásköreinek összehangolásával határozza meg. A

rendelkezés biztosítja, hogy az önkormányzat a megüresedő lakásállomány egy részét célzottan, fiatalok önálló lakhatásának támogatására, illetve krízishelyzetbe került személyek átmeneti elhelyezésére használhassa fel. A képviselő-testület számára fenntartott eltérési lehetőség a rugalmasságot és az egyedi esetek méltányos kezelését szolgálja.

A 4. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy átlátható módon szabályozza az önkormányzati lakások bérbeadásának formáit és jogcímeit. A szabályozás egyértelművé teszi a bérbeadás lehetséges módjait, a pályáztatási követelményeket, valamint a piaci alapú, szociális és költségelvű bérlet alkalmazásának feltételeit.

Az 5. §-hoz

A szakasz célja, hogy a korábban kényszerbérllőként nyilvántartott személyek számára lakásbérleti jogviszony létesítését tegye lehetővé, valamint biztosítsa az önkormányzati lakás ideiglenes használatát azon tulajdonosok számára, akik saját lakásukat rövid ideig nem tudják használni, meghatározott, indokolt esetekben.

A 6. §-hoz

A szakasz a szociális lakásbérlet pályázati úton történő elérhetőségét, a jogosultsági feltételeket, valamint a pályázat formai és tartalmi követelményeit szabályozza annak érdekében, hogy a rászorultsági alapon biztosított önkormányzati lakásokat valóban a jogosult személyek vehessék igénybe.

A 7. §-hoz

A pontozási rendszer kidolgozásának és jóváhagyásának szabályozása biztosítja a pályázatok átlátható, objektív és egységes elbírálását. A pontegyenlőség esetén alkalmazandó részszerzőpont meghatározása előre tisztázza a döntési szempontokat.

A 8. §-hoz

A szabályozás biztosítja, hogy a pályázatok kiírása és tartalma átlátható, egységes és jogszabályi keretek között történjen, továbbá, hogy a pályázók megfelelő tájékoztatást kapjanak a bérbeadás feltételeiről és elbírálási szempontjairól.

A 9. §-hoz

A pályázatok benyújtásának, nyilvántartásának és ellenőrzésének szabályozása garantálja az eljárás rendjét, a hiányosságok pótlásának lehetőségét, valamint a pályázatok valóságtartalmának vizsgálatát, ezáltal biztosítva a tisztességes és jogszerű elbírálást.

A 10. §-hoz

A rendelkezésre álló lakások piaci bérbeadásának versenytárgyalás útján történő szabályozása biztosítja a bérbeadás tisztességes, nyilvános és versenyképes lebonyolítását. A jogszabály részletesen meghatározza a versenytárgyalás feltételeit, beleértve a minimális lakbért, a regisztrációs díjat, az óvadékfizetést, valamint a közműszerződések és közüzemi díjak kezelését, továbbá a személyes adatok kezelésének szabályait is. Ezek az előírások elősegítik a felek jogbiztonságát, az átláthatóságot és a bérleti szerződések jogszerűségét, valamint biztosítják, hogy a bérbeadás során mind a bérbeadó, mind a bérlő jogai és kötelezettségei egyértelműen szabályozottak legyenek.

A 11. §-hoz

A szabályozás rögzíti a piaci alapú bérlet esetén alkalmazandó versenytárgyalási eljárás rendjét, különösen a felhívás tartalmára, közzétételére, az ajánlattétel és elbírálás módjára, valamint a regisztrációs díj és az óvadék kezelésére vonatkozóan.

A 12. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a versenytárgyalás eredményének megállapítására, dokumentálására és a bérleti szerződés megkötésére irányadó eljárási szabályokat. Rögzíti az eredményes és eredménytelen versenytárgyalás következményeit, a döntéshozatal rendjét, valamint a visszalépés és azonos ajánlatok esetére vonatkozó eljárásrendet.

A 13. §-hoz

A rendelkezés a bérlőkijelölési jog tartalmát és gyakorlásának feltételeit szabályozza. Szabályozza a jogosult szervezetek körét, a bérlőkijelölésre jogosult személyeket, valamint a jelölt személlyel szembeni kapcsolat fennállását. Rögzíti a bérlőkijelölési jog gyakorlásának időtartamát, valamint a bérlőkijelölési megállapodás kötelező tartalmi elemeit. A szabályozás kiterjed a kijelölési jogból eredő felelősségi viszonyokra és a bérleti jogviszony időtartamára vonatkozó keretekre is.

A 14. §-hoz

Jelen szakasz részletszabályokat állapít meg a bérlőkijelölési jog fennállása alatti időszakra vonatkozóan. Rögzíti, hogy a bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti díj mértéke – a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyaitól függően – szociális vagy költségelvű lehet.

A 15. §-hoz

A rendelkezés az Ltv. 94. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás alapján keletkező kötelezettségek nyilvántartásba vételére és az értesítési kötelezettség teljesítésére vonatkozó szabályokat rögzíti.

A 16. §-hoz

A szakasz az elhelyezési kötelezettség teljesítésének módját szabályozza, és lehetőséget biztosít a lakás helyett nyújtott pénzbeli térítésre. A térítés mértéke a lakáspiaci viszonyokhoz igazodó korlátozással kerül meghatározásra.

A 17. §-hoz

A rendelkezés az Ltv. 94. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás szabályait határozza meg.

A 18. §-hoz

A rendelkezés az önkormányzati lakások jogcím nélküli használatának eseteit és a bérleti szerződés megkötésének feltételeit határozza meg. A szabályozás célja, hogy a jogcím nélkül visszamaradt, de meghatározott családi kapcsolattal és életvitelszerű bentlakással rendelkező személyek a lakásbérleti jogviszony rendezett formában történő folytatására lehetőséget kapjanak.

A 19. §-hoz

A rendelkezés a jogcím nélküli lakáshasználók bérleti szerződéssel történő elhelyezésének korlátait és feltételeit részletezi. Elsődleges célja, hogy a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személyek jogait elsőbbséggel biztosítsa, ugyanakkor – a szociális méltányosság elvét figyelembe véve – lehetőséget ad a feltételeknek megfelelő jogcím nélküli használok lakhatásának rendezésére is. A szabályozás biztosítja, hogy csak a lakás méltányolható igény mértékét el nem érő esetekben kerülhessen sor alternatív lakás felajánlására, továbbá előírja az együttlakó személyek befogadását is.

A 20. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a jogcím nélküli lakáshasználók lakáshasználati díjfizetési kötelezettségét. Meghatározásra kerülnek a kötelezettségek, amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználókkal a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor.

A 21. §-hoz

A rendelkezés a bérbeadó méltányossági jogkörének alkalmazhatóságának egy speciális esetét szabályozza, annak eljárásjogi szabályainak kialakításával együtt.

A 22. §-hoz

A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételek alkalmazása alól kivételt képez, ha az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, felmondás vagy a kisajátítást megelőző megállapodás megkötésére irányuló eljárás eredményeként másik lakást kell bérbevételekre felajánlani. A bérbeadási feltételek alkalmazására vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni akkor sem, ha az elhelyezés olyan haladéktalan intézkedést igénylő haváriahelyzet miatt válik szükségessé, amely életet, testi épséget vagy lakhatást veszélyeztet.

A 23. §-hoz

A rendelkezés deklarálja a bérleti szerződés megkötésének módját.

A 24. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a bérbeadás időtartamának általános szabályait, bevezetve az 1 éves (bizonyos esetekben 18 hónapos) határozott időtartamra

történető szerződéskötést azzal, hogy az további legfeljebb 5 évre csak a rendeleti feltételek esetén hosszabbodik meg.

A 25. §-hoz

A rendelkezés a szociális bérlők részére bérleti jogviszony-hosszabbítási lehetőséget biztosít, melyet a rendelet feltételekhez köt.

A 26. §-hoz

A rendelkezés a piaci bérlők részére bérleti jogviszony-hosszabbítási jogosultságot biztosít, melynek lehetőségét a rendelet feltételekhez köti.

A 27. §-hoz

A rendelkezés ún. bérleti jogot biztosít a szociális, a költségelű és a piaci bérlők részére a jogviszony-hosszabbítási jog alkalmazását követően. Speciális rendelkezéseket is tartalmaz a rendelet hatályba lépésekor fennálló, vagy azt megelőző időszakban lejárt bérleti szerződések esetére is.

A 28. §-hoz

Speciális szabályokat tartalmaz a megsemmisült vagy életveszélyessé vált lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó szabályokra vonatkozóan.

A 29. §-hoz

A rendelkezés az óvadék fizetési kötelezettség szabályait tartalmazza.

A 30. §-hoz

A rendelkezés a bérbeadó kötelezettségeihez kapcsolódik.

A 31. §-hoz

A rendelkezés megállapítja az eljárásrendet arra az esetre, ha a bérlő és a bérbeadó megállapodása alapján a bérbe adott lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

A 32. §-hoz

A szakasz a lakás és berendezési tárgyainak karbantartásával, felújításával, cseréjével kapcsolatos költségviselés szabályait tartalmazza, figyelemmel az Ltv. előírásaira. Rögzíti a nem rendeltetésszerű használat következményeit, az óvadék terhére történő elszámolás lehetőségét, valamint a külső nyílászáró csere költségterítésének feltételeit.

A 33. §-hoz

A rendelkezés rendezi azon eljárási szabályokat, ha a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérlő az általa bérelt lakást átalakítja, illetve korszerűsíti.

A 34. §-hoz

A bérlő kötelezettségeinek rendezése a lakásbérleti szerződés megszűnésekor.

A 35. §-hoz

A szakasz rögzíti azt, hogy a bérlő a bérleti jogviszony alatt köteles életvitelszerűen a bérleményben lakni, és abba bejelentkezni. Rendelkezéseket tartalmaz a nem lakáscélú hasznosítás kizárására, a bérlemény ellenőrzésre, a közüzemi díjfizetés igazolására, valamint a fizetési késedelemmel kapcsolatos költségviselésre vonatkozó alapvető szabályokat rögzíti.

A 36. §-hoz

A bérlő jogviszonya megszűnése esetére, lakcímének megváltoztatásához ír elő kötelezettségeket.

A 37. §-hoz

A rendelkezés a bérleti szerződés bérbeadó általi felmondásának szabályait és annak eljárásrendjét rendezi.

A 38. §-hoz

A rendelkezés a bérlő hátralékának kezelésére vonatkozó szabályokat állapítja meg.

A 39. §-hoz

A hátralékkezeléshez kapcsolódó eljárási szabályozásokat tartalmazza a rendelkezés.

A 40. §-hoz

A rendelkezés a cserelakás felajánlása helyett fizetendő pénzbeni térítéssel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 41. §-hoz

A rendelkezés a bérleti szerződés megkötésének feltételeit határozza meg.

A 42. §-hoz

A rendelkezés meghatározza azokat az igazolási kötelezettségeket, amelyekkel a bérlőnek a 41. § szerinti jogosultsági feltételeket kell hitelt érdemlően igazolnia a szerződés megkötése előtt. Rögzíti, hogy milyen dokumentumok vagy nyilatkozatok szolgálnak bizonyítékként, és meghatározza, hogy mi minősül beköltözhető lakásnak, továbbá szabályozza, hogy a bérleti szerződés megújításakor a bérlővel együtt lakó személyeket is figyelembe kell venni.

A 43. §-hoz

A rendelkezés szabályozza az önkormányzati lakás bérlőjének fizetési kötelezettségeit, mely magában foglalja a lakbért, a kezelőn keresztül megfizetett külön szolgáltatások díját, valamint az egyéb közüzemi szolgáltatások díját. Meghatározza a külön szolgáltatások körét, és részletezi, hogy társasházi, illetve nem társasházi épületek esetén hogyan kell a díjak mértékét megállapítani. Szabályozza a díjak beszedésének módját, melyet a kezelő

szervezet végzi. Ez az átlátható és pontos díjmegállapítás és -beszedés feltételeit biztosítja.

A 44. §-hoz

A rendelkezés a távfűtéssel ellátott lakások távhő számláinak fizetésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A 45. §-hoz

A bérleti díj megfizetésének határidejét és módját meghatározó rendelkezés.

A 46. §-hoz

Szociális lakbértámogatás szabályaira vonatkozó rendelkezés.

A 47. §-hoz

Adatkezeléssel kapcsolatos szabályok.

A 48. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbeadott, és szolgálati lakások lakbérének meghatározása, mely figyelembe veszi a lakások komfortfokozatát és a bérlők vagyoni helyzetét. A rendelkezés kitér a szociális rászorultság és a szociális bérletre való jogosultság bérleti szerződés időtartama alatt fennálló igazolásának eljárásjogi kérdéseire és meghatározza a jogosultság megszűnése esetére vonatkozó szabályokat.

A 49. §-hoz

A rendelkezés a költségelven és piaci alapon bérbeadott lakásokért fizetendő lakbér és annak alapját képező lakbéralap mértékére vonatkozó szabályokat tartalmazza, figyelemmel a lakás komfortfokozatára.

Az 50. §-hoz

A rendelkezés a lakbéralap mértékét befolyásoló tényezőket állapít meg.

Az 51. §-hoz

A rendelkezés a szolgálati lakás bérbeadásának különös szabályait állapítja meg.

Az 52. §-hoz

A rendelkezés az önkormányzat tulajdonában álló időskorúak bérlakásának különös szabályait határozza meg.

Az 53. §-hoz

A hagyatékkal terhelt lakásra vonatkozó szabályozás.

Az 54. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog gyakorlásával kapcsolatos szabályozások.

Az 55. §-hoz

A bérletviszony jogviszony elismerésének szabályait tartalmazza.

Az 56. §-hoz

A lakásba való befogadás részletszabályait tartalmazza.

Az 57. §-hoz

Az önkormányzati bérlemény albérletbe adásának tilalmát tartalmazza.

Az 58. §-hoz

A bérlemény nem lakás céljára történő használatának tilalmát tartalmazza.

Az 59. §-hoz

A lakáscseréhez való hozzájárulás szabályainak meghatározása.

A 60. §-hoz

A lakások elidegenítésével kapcsolatban utal arra, hogy ezt külön rendelet állapítja meg.

A 61. §-hoz

Az adatkezeléssel kapcsolatos részletszabályok meghatározását tartalmazza.

A 62. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások nyilvántartásával, annak kezelésével és a nyilvántartásból való törléssel kapcsolatos szabályok meghatározása.

A 63. §-hoz

A lakásösszevonás szabályait tartalmazza.

A 64. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokba önkéntesen beköltöző személyekkel kapcsolatos eljárásjogi szabályozás.

A 65. §-hoz

A lakás jogcím nélküli használatáért fizetendő díjjal kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 66. §-hoz

A bérlet és a bérbeadó, valamint kezelő közötti kapcsolattartás szabályait tartalmazza.

A 67. §-hoz

Értelmező rendelkezések.

A 68. §-hoz

Záró és átmeneti rendelkezések.

A 69. §-hoz

Záró és átmeneti rendelkezések.

A 70. §-hoz

Az Európai Unió irányelveknek megfeleltető rendelkezés.

A 71. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezések. Az új lakbéralapok 2026. január elsejével lépnek hatályba, mely okán mindaddig a korábbi rendelet lakbért meghatározó szabályait hatályban szükséges tartani.

A 72. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezések.

A rendeletervezet hatásvizsgálata

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének ../2025. (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A bérleti jogviszonyok átláthatóbb, szociálisan érzékeny és kötelezettségteljesítésre ösztönző szabályozása	A közvagyon hatékony és költségalapú hasznosításának elősegítése, a bérleti díjak ingatlanértékhez igazított differenciálása	Szabályozás koherenciájának, alkalmazhatóságának és jogtechnikai pontosságának javítása

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A szabályozás társadalmi hatása a bérleti kötelezettségek betartásának erősítése és a szociális támogatás célzottabbá tétele, gazdasági és költségvetési hatása pedig a közvagyon hatékonyabb hasznosítása és az önkormányzati bevételek stabilizálása.	Nincs	Várhatóan növeli az adminisztratív terheket a bérbeadó és a bérlők részéről az értesítési kötelezettségek, nyilvántartási és ellenőrzési feladatok pontosabb teljesítése miatt, ugyanakkor ezzel párhuzamosan javítja a jogviszonyok átláthatóságát és a jogkövetkezmények érvényesíthetőségét.

3. A rendeletek alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A társadalmi egyeztetés során szerzett információk és javaslatok nem jelennek meg a rendeletben, így a rászorulóknak méltányos áron történő lakhatáshoz segítése, továbbá kedvezményes, de a valós piaci árakhoz jobban közelítő önkormányzati lakásbérlet nem biztosított.

Elmarad a bérleti díjak újraszabályozása, amely egyaránt figyelembe veszi az önkormányzati érdekeket, a lakásgazdálkodás szükségleteit, valamint az érintett bérlők gazdasági helyzetének differenciált kezelését.

Az Ingatlanhasznosítási Bizottság továbbra is szűk döntési jogkörrel rendelkezik a lakásbérbeadás területén.

Az önkormányzat nem tudja biztosítani, hogy több bérlő legyen jogosult szociális alapú bérletre, amennyiben a jövedelemhatár nem kerül felemelésre.

Elmarad annak lehetősége, hogy:

- a bérlők elszámolhassák a saját költségen végzett energiahatékonyság fejlesztését eredményező nyílászárócserék anyagköltségét,
- a Rákóczi tömbben található lakások jelenlegi bérlői versenytárgyalás nélkül köthessenek új bérleti szerződést a 2025. június 30-án lejáró szerződésük után,
- a jogcím nélküli lakáshasználók jogviszonyát megfelelően rendezzük.

EGYEZTETŐ LAP

JAVASLAT

az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről szóló társadalmi egyeztetés eredményei alapján előkészített lakásrendelet elfogadására és kedvezmények biztosítására

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének ../2025. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Jakubek Lilla
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. június „.....”

Dr. Jakubek Lilla
aljegyző