

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
6/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról**

[1] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában álló lakások hasznosítási szabályainak rögzítéséről új rendeletet kíván alkotni, a korábbi e tárgyban született rendelet egyidejű hatályon kívül helyezése mellett.

[2] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) és (2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 86. § (2) bekezdésében, és 91/A. 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya, bérbeadói jogok gyakorlása**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában lévő valamennyi önkormányzati lakásra (továbbiakban: lakás) tekintet nélkül azok természetbeni elhelyezkedésére.
- (2) A bérbeadó, a saját intézményei részére, önkormányzati feladat végrehajtása érdekében történő bérbeadás esetén ezen rendelet szabályaitól eltérhet.

**2. §**

E rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogkört a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete keretei között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata gyakorolja, akinek megbízásából, nevében és képviselőként az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. (továbbiakban: bérbeadó megbízottja) jár el, aki e tevékenysége körében részt vesz a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pont szerinti közfeladat ellátásában.

### 3. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyokkal kapcsolatos bérbeadói jogkörök és feladatkörök gyakorlása körében
- a) az önkormányzat Képviselő-testülete dönt
    - aa) a bérbeadó megbízottja által negyedévente előterjesztett, lakásgazdálkodási folyamatokról szóló tájékoztatást is magában foglaló beszámoló elfogadásáról,
    - ab) a 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti bérbeadásról és a bérbeadás feltételeiről,
  - b) az önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága (továbbiakban: Bizottság) dönt
    - ba) a bérbeadó megbízottja által előterjesztett, előző évi lakásgazdálkodásra vonatkozó beszámoló, valamint a tárgyévi lakásgazdálkodási irányelveket és bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat tartalmazó javaslat elfogadásáról,
    - bb) a bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámok esetleges évközi módosításairól,
    - bc) az 5. § (3) bekezdés a)-f), h)-k) pontjaiban, a 27. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint a 29. § (1) bekezdésében foglalt esetekben a bérleti jogviszony létesítéséről,
    - bd) az 5. § (3) bekezdés o)-p) pontjaiban foglalt esetekben elbírálja az ugyanazon bérlő részére történő ismételt bérbeadásra, a bérlőtársi jogviszony létesítésére, valamint a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmeket és dönt a bérleti jogviszony létesítéséről,
    - be) elutasítja a bérlő újabb bérbeadásra irányuló kérelmét, valamint a bérlőtársi jogviszony létesítésére és a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmeket, amennyiben e rendelet alapján a bérleti szerződés megkötésének feltételei nem állnak fenn,
    - bf) a 7. § (5) bekezdésében foglalt pályázati kiírás tartalmáról, azaz a bérbeadás feltételeiről és módjáról, a lakáspályázat eredményéről és annak alapján létrejövő bérleti jogviszony létesítéséről,
    - bg) a 19. § 24. § és a 49. § - 50. §-ban szabályozott forgalmi érték elfogadásáról és az annak alapján fizetendő pénzbeli térítés összegének meghatározásáról,
    - bh) a rendelet 47. § - 48. §-ában, valamint az 52. §-ában előírt tulajdonosi hozzájárulásról,
    - bi) a 43. § (2) bekezdése alapján az általános bérbeszámítási módtól eltérő bérbeszámítás lehetőségének biztosításáról,
    - bj) az 56. § (2) bekezdése alapján a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó által benyújtott részletfizetési kérelem elbírálásáról,
  - c) a Polgármester dönt az 5. § (3) bekezdés l)-n) pontjában foglalt esetekben a bérleti jogviszony létesítéséről,
  - d) a bérbeadó megbízottja
    - da) előkészíti és benyújtja a Bizottsághoz az előző évi lakásgazdálkodásra vonatkozó, valamint a tárgyévi lakásgazdálkodási irányelveket és bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat tartalmazó előterjesztést,
    - db) előkészíti és benyújtja a Bizottsághoz és a polgármesterhez a bérleti jogviszonyok létesítésével kapcsolatos döntésekhez szükséges előterjesztést,
    - dc) végrehajtja a bérleti jogviszonyokra vonatkozó döntéseket, e körben elkészíti és megkötö a bérleti szerződéseket, valamint a bérleti szerződések szükség szerinti módosítását,
    - dd) ellátja a bérbeadásához kapcsolódó bérbeadói kötelezettségek teljesítéséhez kapcsolódó üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat,
    - de) felszólítja a bérlőket és jogcím nélküli használókat a rendeletben meghatározott kötelezettségeik teljesítésére,

- df) eljár a jogellenes, vagy jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében, e körben gyakorolja a bérbeadót megillető felmondási jogokat, intézkedik a lakbér-, és egyéb díjtartozások behajtása, valamint a lakás kiürítése iránti eljárások megindítása iránt, kezdeményezi a végrehajtási eljárások megindítását,
- dg) az 56. § (2) bekezdése alapján részletfizetési megállapodást köt és ehhez kapcsolódóan intézkedik a lakás kiürítése, illetve a lakbér-, és egyéb díjtartozások behajtása iránt indított eljárások megszüntetése, vagy szüneteltetése iránt az e rendeletben meghatározott esetekben és feltételek szerint,
- dh) lebonyolítja a bérleti szerződések megszűnését követő lakásvisszavételi eljárást,
- e) a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodája vizsgálja és megállapítja a szociális lakbérre, valamint a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a szociális szolgáltatások, valamint a pénzügyi, természetbeni és személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti ellátások igénybevételének helyi szabályozásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott lakbértámogatásra való jogosultság fennállását, valamint javaslattételi joggal részt vesz a 29. §-ban foglalt bérbeadás során,
- f) az önkormányzat intézménye – a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család- és Gyermekjóléti Központ javaslattételi joggal részt vesz a 29. §-ban foglalt bérbeadási és az 56. §-ban foglalt részletfizetési folyamatokban.

- (2) Az (1) bekezdés b)-f) pontjában foglalt rendelkezések nem érintik a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat egyedi határozatával, bármely lakás tekintetében közvetlenül gyakorolja.

## **2. Értelmező rendelkezések**

### **4. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) **élettársak:** akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal vagy közjegyző által kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolat fennállását vagy bejegyzett élettársaknak minősülnek és ezt anyakönyvi okirattal igazolják;
- b) **háztartás:** a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.) meghatározása szerinti személyek közössége;
- c) **egyedülálló:** az Szt. meghatározása szerinti személy;
- d) **jövedelem:**
  - da) a belföldi, vagy külföldi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó bevétel,
  - db) nyugdíjból, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásból származó bevétel,
  - dc) társadalombiztosítási, szociális, gyermekvédelmi és egyéb támogatásból származó bevétel, kivéve a nem saját jogon járó családi pótlékot,
  - dd) egyéni vállalkozó járulékalapként figyelembe vehető, bejelentett jövedelme,
  - de) gyerektartásdíjból, tartásdíjból származó jövedelemlevonásokkal csökkentett, nettó összege,
  - df) egyéb, személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel terhelt jövedelem;
- e) **nyugdíjas:** az öregségi nyugdíjra a nyugdíjfolyósító szerv határozata alapján jogosult személy;

- f) önkényes lakásfoglaló: olyan jogcím nélküli használó, aki az e rendelet hatálya alá tartozó üres lakást önkényesen elfoglalja vagy a lakást úgy tartja birtokában, hogy annak használatára korábban bérleti joggal vagy más érvényes jogcímmel nem rendelkezett;
- g) külön szolgáltatás: a bérbeadó által nyújtott és általa számlázott szolgáltatás, így
  - ga) víz és csatornahasználat (vízórával nem rendelkező lakások esetén),
  - gb) felvonóhasználat biztosítása,
  - gc) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés központi fűtés és melegvíz-ellátás (átalánydíjas szolgáltatás)
  - gd) rádió- és televízió adók vételének biztosítása, valamint internet és távfelügyelet biztosítása,
  - ge) települési szilárd hulladék elszállítása,
  - gf) épülettakarítás (lépcsőház, folyosó, udvar),
  - gg) közös használatú részek áramfogyasztása;
- h) méltányolható lakásmérték: a 4. melléklet szerinti lakásmérték;
- i) a bérbeadó honlapja: [www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu);
- j) a bérbeadó megbízottjának honlapja: [www.evin.hu](http://www.evin.hu).

### **3. A lakásbérleti jogviszony keletkezése**

#### **5. §**

- (1) A lakások bérbeadása szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci elven történhet.
- (2) A bérbeadó - az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével - a rendelkezése alatt álló lakásokat elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni.
- (3) Az (2) bekezdésben foglaltakon kívül a lakások bérbeadása megvalósulhat pályázaton kívül is
  - a) közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadással,
  - b) bérlőkijelölési jog biztosításával,
  - c) szolgálati jellegű jogviszony fennállásához kötődően,
  - d) állampolgárok közötti lakáscsere jóváhagyásával, illetve cserelakás biztosításával,
  - e) lakásbővítés érdekében a hozzácsatolt lakás bérbeadásával,
  - f) megüresedett társbérleti lakrész visszamaradt társbérlő részére történő bérbeadásával,
  - g) szociális lakhatást biztosító szervezetek részére történő bérbeadás útján,
  - h) jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezésével,
  - i) rendkívüli élethelyzetben lévők elhelyezése, méltányossági jogkör gyakorlása útján,
  - j) szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési kötelezettsége alapján,
  - k) jogszabály rendelkezése, vagy bírósági határozat alapján,
  - l) polgármesteri bérlőkijelöléssel,
  - m) ideiglenes elhelyezéssel,
  - n) átmeneti elhelyezés útján,
  - o) lakásbérleti jogviszony megszűnését követően, ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadás útján,
  - p) bérlőtársi jogviszony létesítésével.

- (4) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és bérlő által kötött lakásbérleti szerződéssel jön létre. A bérbeadás határozott időre szólhat. A határozott időtartam lakáspályázatot követően első alkalommal legfeljebb 1 év, majd ezt követően - amennyiben az újabb bérbeadás feltételei fennállnak - további 10 év, egyéb bérbeadás esetén legfeljebb 5 év azzal, hogy e rendelet a szerződés időtartamát a bérbeadás egyes módjaihoz képest eltérően szabályozhatja.
- (5) A bérbeadó jogosult a bérlők jogait és kötelezettségeit a lakásbérleti szerződésben a jogszabályi rendelkezések alapján egységesen megállapítani.

#### **4. Önkormányzati bérlakás bérbeadását kizáró okok**

##### **6. §**

- (1) Nem köthető bérleti szerződés azzal,
- a) akinek az önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó rendkívüli felmondásával szűnt meg, a vele együtt költözőként megjelölt személyre is figyelemmel, kivéve a 28. § (2) bekezdésében foglalt esetet,
  - b) akinek az önkormányzattal, vagy közüzemi szolgáltatókkal szemben a lakáshasználattal összefüggően, bármely jogcímen tartozása áll fenn, a vele együtt költözőként megjelölt személyre is figyelemmel, kivéve ha
    - ba) a közüzemi tartozásokra részletfizetést kötött,
    - bb) ideiglenesen kerül elhelyezésre, azonnali intézkedést igénylő, lakhatási krízishelyzet miatt,
    - bc) aki a lakás kiürítésének elősegítése érdekében, rendkívüli méltánylást érdemlő okok miatt kerül elhelyezésre és tartozásának rendezésére részletfizetési megállapodást kötött,
  - c) aki a 16. § (2) bekezdése alapján nem jogosult bérleti szerződést kötni.
- (2) Ideiglenes elhelyezés kivételével nem köthető bérleti szerződés azzal,
- a) aki bérleti jogviszonyát pénzbeli térítés ellenében megszüntette, vagy önkormányzati bérlakását állampolgárok közötti csere útján, magántulajdonra elcserélte a bérleti jogviszonya megszűnését követő 10 éven belül,
  - b) aki bérlakását az önkormányzattól kedvezményesen megvásárolta, de utóbb lakását értékesítette, vagy elajándékozta, a bérleti jogviszonya megszűnését követő 10 éven belül,
  - c) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója Budapest területén beköltözhető lakás tulajdonjogával, bérleti jogával vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik,
  - d) aki önkényes lakásfoglaló vagy jogcímnélküli lakáshasználó volt, a vele együtt költözőként megjelölt személyre is figyelemmel, az önkényes vagy a jogcím nélküli lakáshasználat megszűnését követő 10 éven belül, kivéve
    - da) a szolgálati, vagy munkaviszony alapján bérbe adott lakásban a szerződés lejártát vagy a feltétel bekövetkezését követően visszamaradó személyt,
    - db) azon jogcím nélküli lakáshasználót, aki a jogviszonyát a bérleti szerződés megkötésével rendezte, vagy akinek a határozott időtartamú lakásbérleti szerződése lejárt és a bérbeadó nem kötött újabb határozott időtartamú lakásbérleti szerződést területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből,
  - e) akivel bérbeadó korábban benyújtott lakáspályázatának eredményeként azért nem kötött lakásbérleti szerződést, mert korábbi pályázatában, egyéb bérbeadás iránti kérelmében, szociális helyzetére vonatkozó nyilatkozatában valótlan, a benyújtott iratokkal ellentétes, vagy ellentmondásos adatokat közölt az adatközléstől számított 5 éven belül.

## II. Fejezet

### A lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázat útján

#### 5. Pályázat általános szabályai

##### 7. §

- (1) A pályáztatás szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapú formában történhet.
- (2) A bérbeadó az önkormányzati bérlakások bérbeadására elektronikus és papíralapú pályázat kiírására jogosult.
- (3) Az elektronikus pályázat kizárólag az erre a célra kidolgozott elektronikus felületre feltöltött adatlap kitöltésével nyújtható be. Az elektronikus pályázati felület az önkormányzat és a bérbeadó megbízottja honlapján (továbbiakban: Honlap) közzétett linken érhető el. Papíralapú pályázatot a bérbeadó megbízottja ügyfélszolgálatán, annak nyitvatartási idejében kell benyújtani.
- (4) A bérbeadó köteles a lakáspályázatok - minden lényeges információt és feltételt tartalmazó - pályázati kiírását a honlapon és a bérbeadó megbízottja ügyfélszolgálatán közzétenni.
- (5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) bérbeadás jellegét (szociális, költségelvű, piaci elvű),
  - b) a pályáztatott lakások paramétereit a komfortfokozat, alapterület, szobaszám, emeleti elhelyezkedés, alaprajz feltüntetésével,
  - c) a pályáztatott lakások műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
  - d) amennyiben a lakást a bérlőnek kell rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá tenni, úgy a bérlő által elvégzendő felújítási munkák körét munkanemenként, a felújítási munkák elvégzése esetén a lakbérrel szemben beszámítható költségek összegét, a felújítási munkák elvégzésének határidejét, a felújítási munka elhúzódása esetén követendő eljárást,
  - e) a lakás lakbérét, a havi lakbér fizetésének módját és esedékességének időpontját,
  - f) a fizetendő óvadéki díj összegét, befizetésének módját és esedékességét, kivéve a szociális alapon történő bérbeadás esetét,
  - g) a lakáshoz kapcsolódóan a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokat és azok lakbéren felül fizetendő költségeit, a költségek befizetésének módját és esedékességét,
  - h) a lakások megtekintésének lehetőségét és időpontját,
  - i) a bérleti szerződés időtartamára és lényeges tartalmi elemeire, valamint szerződéskötés határidejére vonatkozó tájékoztatást,
  - j) a pályázaton való részvétel feltételeit,
  - k) a pályázathoz benyújtandó dokumentumokról és benyújtásuk módjáról szóló tájékoztatást,
  - l) a pályázati adatlap és a pályázathoz benyújtandó dokumentumok hiánypótlásának módját és határidejét,
  - m) a pályázat elbírálásának szempontjait,
  - n) a pályázat elbírálásának határidejét,
  - o) az eredmény kihirdetésének módját és időpontját,
  - p) a nyertes visszalépése, vagy kiesése esetén követendő eljárást,
  - q) a pályázat visszavonásának, módosításának, eredménytelenné nyilvánításának feltételeit.
- (6) A pályázatok benyújtására a hirdetmény megjelenésétől számított legalább harminc napos határidőt kell biztosítani, a benyújtási határidő jogvesztő.

- (7) A bérbeadót és a bérbeadó megbízottját a pályázatok tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli.

## **8. §**

- (1) A pályázaton kizárólag olyan nagykorú természetes személyek vehetnek részt, akik megfelelnek az egyes pályázati formákra előírt feltételeknek és nem esnek a 9. § szerinti kizáró okok hatálya alá.
- (2) Házastársak, élettársak csak közösen nyújthatnak be pályázatot. A közös pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.
- (3) A pályázat során együtt költözőként
- a) a pályázó egyenesági hozzátartozói, ideértve az örökbefogadó-, mostoha- és nevelő szülőt, valamint az örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermeket,
  - b) jogerős bírósági ítélettel a pályázó gondnoksága alá helyezett személy,
  - c) a pályázó gyámsága alatt álló személy és
  - d) a pályázó - orvosi igazolással igazoltan - gondozásra szoruló közeli hozzátartozója vehetők figyelembe, akinek a jövedelmét az egyes pályázati formáknál előírt, egy főre jutó nettó jövedelem megállapítása során számításba kell venni.
- (4) Szociális- és költségelven bérbeadandó lakásokra kiírt pályázaton az egyedülálló, együtt költöző nélkül pályázó személy 1 szobásnál nagyobb bérlakásra nem nyújthat be pályázatot.
- (5) A pályázó kizárólag olyan lakásra nyújthat be pályázatot, amelynek az egy főre jutó hasznos alapterülete - a pályázók és együtt költözők számát figyelembe véve - a hat négyzetméter/főt eléri.

## **9. §**

Nem nyújthat be lakáspályázatot, aki - a vele együtt költözőként megjelölt személyre is figyelemmel - a 6. §-ban foglalt szabályok szerint nem lehet önkormányzati bérlakás bérlője, az ott megjelölt időtartamig.

## **10. §**

Érvénytelennek minősül a pályázat, ha

- a) a pályázathoz benyújtandó dokumentumok hiánypótlást követően sem teljes körűek,
- b) a pályázó a 8. § bekezdésében foglalt rendelkezések megszegésével nyújtja be pályázatát,
- c) a pályázó a 9. §-ban foglaltak ellenére nyújtja be pályázatát, vagy a pályázó az egyes pályázati formáknál meghatározott feltételek bármelyikének nem felel meg.

## **6. Pályázati formák**

## **11. §**

Szociális lakáspályázaton az nyújthat be pályázatot

- a) aki a 8. § és 9. §-ban foglalt feltételeknek megfelel,

- b) akinek a háztartásában az egy főre eső nettó jövedelem - a pályázóra és a vele együtt költözőként megjelölt személyekre is figyelemmel - meghaladja a szociális vetítési alap összegét, de nem haladja meg az 1. melléklet 1. pontjában megjelölt jövedelemhatárt és
- c) akinek a háztartásában lévő vagyonának mértéke nem haladja meg az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott vagyoni mértéket.

## **12. §**

Költségelvű lakáspályázaton az nyújthat be pályázatot

- a) aki a 8. § és a 9. §-ban foglalt feltételeknek megfelel,
- b) akinek a háztartásában az egy főre eső nettó jövedelme - a pályázóra és a vele együtt költözőként is megjelölt személyekre is figyelemmel - az 1. melléklet 3. pontjában foglalt jövedelemhatároknak megfelelő.

## **13. §**

Piaci lakáspályázaton az nyújthat be pályázatot

- a) aki a 8. § és 9. §-ban foglalt feltételeknek megfelel,
- c) akinek a háztartásában az egy főre eső nettó jövedelme - a pályázóra és a vele együtt költözőként is megjelölt személyekre is figyelemmel - eléri az 1. melléklet 4. pontjában foglalt jövedelemhatárt.

## **14. §**

A bérbeadó a lakáspályázatok esetében jogosult - a lakáspolitikai célkitűzésével egyezően és a pályáztatott lakások jellegének megfelelően - egyéb speciális pályázati feltételek előírására (különösen mozgáskorlátozottak, nyugdíjasok, fiatalok részére történő pályázati kiírások esetén).

# **7. A pályázatok elbírálása és a lakásbérleti szerződés megkötése**

## **15. §**

- (1) A pályázatok eredményét a Bizottság állapítja meg.
- (2) A Bizottság
  - a) az érvényes pályázatot benyújtók közül a pályázati kiírásban megjelölt értékelési szempontok alapján, lakásonként megállapítja a nyertes pályázó, valamint a második helyre sorolt pályázó személyét, vagy
  - b) a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja,
  - c) a 10. § alapján érvénytelennek minősülő pályázatok elutasítja.
- (3) A pályázat eredményéről a bérbeadó megbízottja a bizottsági határozathozatalt követő 8 munkanapon belül értesíti a pályázókat, a pályázati adatlapon megadott postai címre, vagy e-mail címre küldött értesítéssel.
- (4) A (3) bekezdés szerinti értesítéssel egyidejűleg, a bérbeadó megbízottja felhívja az első helyezett - majd szükség esetén a második helyre sorolt - pályázót, hogy a felhívást követő 15 napos, jogvesztő határidőn belül nyújtsa be a lakásbérleti szerződés megkötéséhez szükséges, a pályázati kiírásban felsorolt iratokat, az ott megjelölt formában.



## **16. §**

- (1) A 15. § (2) bekezdés szerinti döntés alapján, lakásbérleti szerződés kizárólag a pályázati kiírásban megjelölt iratok, igazolások bérbeadóhoz történő benyújtását követően köthető.
- (2) Nem köthető lakásbérleti szerződés, ha
  - a) a pályázó a pályázati adatlapon feltüntetett adatokat és nyilatkozatokat igazoló iratokat, igazolásokat a bérbeadó megbízottja külön felhívására - a felhívást követő 15 napos jogvesztő határidőn belül, a pályázati kiírásban megjelölt formában - hiánytalanul nem nyújtja be,
  - b) az igazolás a dokumentum benyújtásakor 30 napnál régebbi, amennyiben ez feltétel,
  - c) eredeti okirat helyett másolat kerül becsatolásra, amennyiben ez feltétel,
  - d) a benyújtott iratok, igazolások az adatokkal, nyilatkozatokkal, vagy a bérbeadó megbízottja által jogszerűen kezelt adatokkal ellentétesek, vagy ellentmondásosak.

## **17. §**

- (1) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a dokumentumok benyújtását követő 15 napon belül köteles megkötni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.
- (2) Amennyiben a nyertes pályázóval a lakásbérleti szerződés megkötése megghiúsul, a lakásbérleti szerződés megkötését a második helyre sorolt pályázónak kell felajánlani, aki a dokumentumok benyújtását követő 15 napon belül köteles a szerződést megkötni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.
- (3) A lakásbérleti szerződés 1 éves, határozott időtartamra kerül megkötésre. A költségelvű és a piaci alapon bérbe adandó lakások esetében a szerződés megkötésének feltétele a 40. § (3) bekezdésben foglalt mértékű óvadék egy összegben történő megfizetése.

## **III. Fejezet**

### **Lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázaton kívül**

#### **8. Közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás**

## **18. §**

A lakás az alábbi feladatok megvalósítása érdekében is bérbe adható:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás eredményeként, vagy a kisajátítási eljárást megelőzően, egyezség létrehozása érdekében,
- b) az Önkormányzat területrendezési, térségfejlesztési céljainak megvalósítása, így különösen épületek elbontása, épülettömbök rehabilitációja érdekében,
- c) egyéb önkormányzati érdekből,
- d) közigazgatási szervek, vagy közfeladatot ellátó más szervezetek, intézmények érdekeire, illetve az általuk végzett tevékenységek tekintettel.

## 9. Bérőkijelölési jog útján történő bérbeadás

### 19. §

- (1) Bérőkijelölési jog az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján, elsősorban pénzbeli térítés, vagy ezzel egyenértékű, a bérőkijelölési jog jogosultja által vállalt szolgáltatás ellenében biztosítható.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell a bérbeadó és a bérőkijelölési jog jogosultjának jogait és kötelezettségeit, a bérőkijelölési jog időtartamát, a bérőkijelölési joggal érintett lakás adatait, a kijelölt bérő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén követendő eljárást.
- (3) A bérőkijelölési jog egyszeres, vagy többszörös jellegű lehet. Az egyszeres bérőkijelölési jog legfeljebb 5 éves, többszörös bérőkijelölési jog legfeljebb 15 éves időtartamra biztosítható. A pénzbeli térítés, vagy az ezzel egyenértékű szolgáltatás értéke 5 évre biztosított, egyszeres bérőkijelölési jog esetén az e joggal érintett lakás forgalmi értékének legfeljebb 10%-a, 5 évnél rövidebb időtartam esetén ennek időarányosan csökkentett része. A pénzbeli térítés, vagy az ezzel egyenértékű szolgáltatás értéke 15 évre biztosított, többszörös bérőkijelölési jog esetén az e joggal érintett lakás forgalmi értékének legfeljebb 30%-a, 15 évnél rövidebb időtartam esetén ennek időarányosan csökkentett része. A forgalmi érték megállapítására a bérbeadó köteles 3 hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslést beszerezni. A szakvélemény elkészítésének költségeit a bérőkijelölési jog biztosítását kérelmező köteles viselni.
- (4) A Bizottság a bérőkijelölési jog kedvezményezettjének társadalmi tevékenységére, hasznosságára tekintettel a pénzbeli térítés, vagy az ezzel egyenértékű szolgáltatás értékét mérsékelheti, vagy az ellenértéktől eltekinthet.
- (5) A bérőkijelölési jog jogosultja a vele munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személyt jelölhet bérővé.
- (6) Bérőkijelölési jog jogosultja által kijelölt személlyel a bérleti szerződés legfeljebb a bérőkijelölési jog időtartamára köthető.
- (7) Amennyiben a kijelölt bérő munkaviszonya, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonya megszűnik, a bérleti szerződés is megszűnik azzal, hogy a többszörös bérőkijelölési jog jogosultja jogával újra élhet, a bérőkijelöléssel érintett időtartam alatt.
- (8) Amennyiben a bérőkijelölési jog jogosultja e jogosultság megszerzését, vagy többszörös bérőkijelölési jog fennállása esetén a lakás megüresedését követő 30 napon belül bérőkijelölési jogát nem gyakorolja, bérőkijelölési joga megszűnik és a lakás az általános szabályok szerint bérbe adható. A bérőkijelölési jog megszűnésének időpontjáig az üres lakással felmerülő bérleti- és közüzemi díjak a bérőkijelölési jog jogosultját terhelik.
- (9) A bérőkijelöléssel érintett időtartam alatt a bérlakás a kijelölt bérő részére nem értékesíthető, a bérő a lakást nem cserélheti el, a lakásra tartási szerződést nem köthet, azt albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával - az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.
- (10) A bérőkijelölés során – a 36. §-ban foglaltaktól eltérően - bérőtarssá jelölhetők olyan személyek, akik a 19. § (5) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelnek.

## **10. Szolgálati jogviszony fennállásához kötött lakáshoz jutás**

### **20. §**

- (1) Szolgálati jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki
  - a) a Polgármesteri Hivatallal,
  - b) az önkormányzat intézményeivel,
  - c) az önkormányzat közvetlen, vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társasággal,
  - d) az önkormányzat közigazgatási területén működő más állami szervvel, közfeladatot ellátó intézménnyel, illetve az önkormányzattal önkormányzati feladat ellátására szerződéses kapcsolatban álló más szervezettelközszolgálati-, közalkalmazotti-, szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll.
- (2) A bérbeadásra az érintett munkavállaló kérelmére, a munkáltató javaslatára és a polgármester kijelölése alapján a Bizottság jóváhagyásával kerülhet sor.
- (3) A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdés szerinti jogviszony fennállásának időtartamára köthető.
- (4) A bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, tartási szerződést nem köthet rá, nem cserélheti el, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.
- (5) A bérlő köteles a bérleti szerződése alapjául szolgáló jogviszonyának megszűnését, a megszűnést követő 15 napon belül a bérbeadónak bejelenteni, és a lakás leadása iránt 60 napon belül intézkedni, kivéve, ha szolgálati jellegű jogviszonya nyugdíjazása miatt szűnt meg és a nyugdíjazását megelőzően jogviszonya legalább 5 éven keresztül, folyamatosan fennállt.

## **11. Cserelakás biztosításával történő bérbeadás**

### **21. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakás
  - a) bérlők egymás között létrejött megállapodása alapján, állampolgárok közötti csere útján,
  - b) bérlő kérelmére másik önkormányzati lakás bérbeadásával,
  - c) bérbeadó kezdeményezésére másik önkormányzati bérlakás bérbeadásával cserélhető el.
- (2) Nem cserélhető el a lakás, ha a lakáscserét e rendelet kizárja.
- (3) A határozott időre bérbe adott lakás cseréje esetén a cserélő bérlővel, tulajdonjogra történő csere esetén a bérlővé váló cserepartnerrel kizárólag a cserélendő lakásra fennálló bérleti szerződés időtartamára köthető bérleti szerződés.

### **22. §**

- (1) Önkormányzati lakások bérleti joga - az Ltv-ben foglaltaknak megfelelően - elcserélhető.
- (2) Az állampolgárok közötti lakáscseréhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez való hozzájárulást, ha

- a) bérlok a közöttük létrejött megállapodáshoz kapcsolódóan a bérbadó felhívására, 30 napon belül nem csatolják lakásbérleti szerződéseiket, illetve a lakásbérleti jogviszonyuk fennállását tanúsító írásbeli bérbádói nyilatkozatot, valamint lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonban álló lakásra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát,
  - b) a lakás tulajdonosa, hasznélvezője, vagy a bérltárs a cseréhez nem járult hozzá,
  - c) a cserepartner a 6. §-ban foglalt kizáró okok miatt nem lehet önkormányzati lakás bérloje, illetve a bérleti szerződés megkötésének 35. § (4) bekezdésében foglaltak feltételei nem állnak fenn.
- (3) Amennyiben a csere jóváhagyását tartalmazó bérbádói levél kézhezvételét követő harminc napon belül a cserélő fél (felek) nem kötötték meg a bérbadóval a lakásbérleti szerződést, a bérbadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti, vagy ha a felek a bérbádói jóváhagyástól számított hatvan napon belül a cserét ténylegesen nem hajtották végre, a megkötött lakásbérleti szerződés az ezt követő napon megszűnik.
- (4) Amennyiben a csere olyan épületben lévő magántulajdonú lakás bevonásával történik, ahol több lakás is található, a hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha a tulajdonos tulajdoni illetősége egy önálló lakás használatára jogosít.

### 23. §

- (1) A bérleti jogviszony a bérlo által kezdeményezett, közös megegyezésen alapuló megszüntetése cserelakás biztosításával is történhet.
- (2) A cserekérelem a bérbadó lakásgazdálkodási érdekeinek megfelelően akkor teljesíthető, ha
- a) a bérbadó üres lakásállományában van olyan lakás, ami csereként felajánlható,
  - b) a bérlovel és a vele együtt költöző személyekkel szemben a 6. §-ban foglalt kizáró okok nem állnak fenn,
  - c) a bérlo a bérleti szerződés megkötésére a 35. § (4) bekezdésében foglaltak alapján jogosult,
  - d) a bérlo élethelyzetében-, jövedelmi- vagyoni helyzetében, szociális körülményeiben, vagy egészségi állapotában bekövetkezett, okiratokkal bizonyított jelentős, méltányolható változás állt be, amely a cserét indokolja,
  - e) a bérlo háztartásának jövedelme a cserelakás fenntartását lehetővé teszi, továbbá
  - f) a bérlo vállalja az általa lakott lakás tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadását, valamint a cserelakás szükség esetén történő felújítását.

### 24. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony a lakásgazdálkodási feladatok ellátása - így különösen épületek átalakítása, korszerűsítése, társbérletek megszüntetése érdekében, vagy lakás műszaki állapotára, szükséglakások felszámolására, valamint az épület értékesítésére tekintettel, bérbadó által kezdeményezett, közös megegyezéssel is megszüntethető, cserelakás biztosítása mellett.
- (2) A bérbadó a cserelakás biztosítása mellett pénzbeli térítést is fizethet, melynek mértéke a határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a bérlo által lakott lakás forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a.
- (3) Az pénzbeli térítés alapját képező forgalmi érték megállapítására a bérbadó köteles három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslést beszerezni. A szakvélemény elkészítésének költségei a bérbadót terhelik.

- (4) Pénzbeli térítés nem fizethető abban az esetben, ha
- a) a cserelakás a felajánlást megelőző egy éven belül a bérbeadó által teljeskörűen felújításra került és a felújítást követően első ízben kerül bérbeadásra,
  - b) a csere folytán a felszámolásra kerülő szükséglakás bérlője magasabb komfortfokozatú, jobb műszaki állapotú lakásban nyer elhelyezést,
  - c) a cserelakás a társasházzá alakulás során, a társasház osztatlan közös tulajdonába került, volt házfelügyelői, szolgálati lakások bérlőinek elhelyezését szolgálja.
- (5) A 24. § (2) bekezdésében meghatározott pénzbeli térítést bérbeadó a korábbi lakás üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadását követő 30 napon belül, egy összegben fizeti meg a bérlő részére. A bérlő a lakás leadásakor köteles igazolni, hogy lakbér-, bérbeadó által nyújtott szolgáltatási díj-, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn. A bérbeadó a kifizetésre kerülő pénzbeli térítés összegéből jogosult levonni a bérlő esetleges lakbér-, bérbeadó által nyújtott szolgáltatási díj-, illetve közüzemi díj tartozását.

## **12. Lakásbővítés érdekében a hozzácsatolt lakás bérbeadásával**

### **25. §**

- (1) Az egy lakószobával rendelkező üres lakással, vagy alapterülettől függetlenül üres szükséglakással, egyéb üres, használaton kívüli helyiséggel szomszédos lakás bérlője kérelmére az üres helyiség bérlőjévé jelölhető ki lakásbővítés (hozzácsatolás) érdekében, amennyiben a helyiségek műszakilag egyesíthetők és az egyesítéshez a helyiségekkel szomszédos bérlők, illetve tulajdonosok hozzájárultak.
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
- a) a hozzácsatolás műszaki megvalósíthatóságát igazoló - bérlő által, saját költségén elkészített - szakvéleményt,
  - b) a hozzácsatolás eredményeképpen kialakuló lakás alaprajzát,
  - c) bérlő nyilatkozatát arra nézve, hogy a hozzácsatolás műszaki megvalósításának költségeit viseli, továbbá a lakásbérleti díjat a hozzácsatolás eredményeképpen kialakuló lakás alapterület után vállalja fizetni,
  - d) a bérlő nyilatkozatát a hozzácsatolás műszaki megvalósításának általa vállalt határidejére vonatkozóan.
- (3) A lakás hozzácsatolásának műszaki megvalósításához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata.
- (4) Amennyiben a hozzácsatolás műszaki megvalósítására a bérlő által vállalt határidőig nem kerül sor, úgy az adott helyiség bérbeadására vonatkozó szerződés megszűnik és a bérlő köteles a helyiséget - az eredeti állapot helyreállítása mellett - költségigény érvényesítése nélkül a bérbeadónak visszaadni.

## **13. Társbérleti jogviszony megszüntetése**

### **26. §**

- (1) A megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlő részére, kérelmére bérbe adható.

- (2) Ha a lakásban több társbérelő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.
- (3) Amennyiben a társbérelő a megüresedett lakrészre nem tart igényt, úgy részére az általa korábban használttal azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani.

#### **14. Szociális lakhatást biztosító szervezetek részére történő bérbeadás**

##### **27. §**

- (1) A lakás bérbe adható
  - a) családok átmeneti otthona szolgáltatást nyújtó szervezet részére, külső férőhely biztosítására, valamint
  - b) egyéb szociális lakhatást biztosító civil szervezet részére, szociális lakhatás biztosítására.
- (2) Az önkormányzat és a szociális lakhatást biztosító szervezetek a bérbeadás feltételeire, a bérbe adható ingatlanokra, valamint a szervezetek által vállalt kötelezettségekre vonatkozóan együttműködési megállapodást köt.
- (3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérbeadás célját, valamint a szociális lakhatás biztosító szervezetek kötelezettségeit a lakások rendeltetésszerű és szerződésszerű használatának biztosítására vonatkozóan.

#### **15. Jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése**

##### **28. §**

- (1) Bérleti jogviszony létesíthető azzal a jogcím nélküli használóval, akinek jogviszonya a korábbi bérleti szerződése időtartamának lejártá miatt szűnt meg, de az újabb bérbeadáshoz szükséges iratok, igazolások hiánytalan benyújtására csak a bérleti szerződésének lejáratát követően, de legfeljebb a lejáratot követő 1 éven belül került sor. A bérbeadás legfeljebb 5 éves időtartamra szól.
- (2) Bérleti jogviszony létesíthető egy alkalommal, azzal a jogcím nélküli használóval, akiknek a lakásbérleti jogviszonya a bérbeadó rendkívüli felmondásával szűnt meg, de az azt kiváltó okot megszüntették.
- (3) Bérleti jogviszony létesíthető a bérelő halálát követően a lakásban visszamaradt azon jogcím nélküli használóval, akit a bérbeadó a lakásba jogszerűen befogadott, a bérelő halálát megelőzően legalább három évig életvitelszerűen a lakásban lakott, de a Ltv. erejénél fogva bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.
- (4) A (2)-(3) bekezdésben foglaltak esetén a jogcím nélküli használók részére az általuk korábban használt lakások abban az esetben adhatók bérbe, amennyiben velük szemben a 6. §-ban szereplő kizáró okok nem állnak fenn, a bérbeadáshoz szükséges iratok, igazolások hiánytalanul benyújtásra kerültek, melynek alapján a bérleti szerződés megkötésének a 35. § (4) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak. Amennyiben a bérbeadás feltételei a jogcím nélküli használó jövedelmi helyzetére tekintettel nem állnak fenn, úgy részére a méltányolható lakásmérték igényének megfelelő méretű lakás biztosítható.

- (5) A bérbeadó a bérleti jogviszony lakbér- és egyéb szolgáltatási díj fizetési kötelezettség elmulasztása miatt történt felmondása esetén, a lakás kiürítésének elősegítése érdekében, rendkívüli méltánylást érdemlő okból, a jogcím nélküli használonak kisebb alapterületű, méltányolható lakásmérték igényének megfelelő méretű lakást adhat bérbe abban az esetben, ha a jogcím nélküli használó a lakáshasználattal összefüggő tartozását részletfizetési megállapodás alapján folyamatosan törleszti és a bérbeadás a 35. § (4) bekezdésében foglalt egyéb feltételei fennállnak.
- (6) A bérbeadás a (2)-(3) és (5) bekezdésben foglalt esetekben 1 évre szól azzal, hogy a Bizottság az 1 éves határozott időtartam lejártát követően a bérbeadást felülvizsgálja. A Bizottság a felülvizsgálat eredményeképpen dönthet a lakás újabb, határozott időtartamú bérbeadásáról.

## **16. Méltányosságból történő bérbeadás**

### **29. §**

- (1) A Bizottság dönt a rendkívüli élethelyzetbe került személyek részére méltányosságból történő bérbeadásról a kijelölt lakáskeret erejéig.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás során különösen méltányolható az élet-, jövedelmi- és vagyoni helyzetben, szociális körülményekben, vagy egészségi állapotban bekövetkezett olyan hátrányos változás, amely a mindennapi életet súlyosan megnehezíti, vagy ellehetetleníti, így különösen:
- a) a kérelmező átmeneti, vagy hosszabb távú munkaképtelensége;
    - aa) baleset, betegség, maradandó egészségkárosodás, illetve haláleset következtében,
    - ab) gyermekét egyedül nevelő szülő esetén a gyermek tartós ápolást igénylő betegsége, vagy fogyatékossága miatt,
  - b) Budapest VII. kerület erzsébetvárosi lakóhelyéről gyermekével veszélyeztetettség miatt elköltözni kényszerülő személyek helyzete, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó,
- és a kérelmező személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette el a korábbi lakhatását, vagy a lakhatás elvesztésének veszélye valószínűsíthető, és a lakhatási nehézség előre nem látható rendkívüli változás következménye.
- (3) A bérbeadás feltétele
- a) a (2) bekezdésben foglalt, rendkívüli élethelyzet fennállását igazoló dokumentumok benyújtása,
  - b) legalább 3 éves Budapest VII. kerület erzsébetvárosi életvitelszerű tartózkodás igazolása,
  - c) annak valószínűsítése, hogy a kérelmező háztartásában lévő jövedelem nem fedezi egy piaci bérlemény fenntartását.
- (4) A bérbeadás a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodájának - a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család- és Gyermekjóléti Központ helyzetértékelés során elkészített előzetes környezettanulmányán alapuló - javaslata alapján történik.
- (5) A bérbeadás legfeljebb 1 évre szól, melynek leteltét követően a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltató Irodájának - a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család- és Gyermekjóléti Központ által készített újabb környezettanulmányán alapuló - javaslata alapján a Bizottság dönthet újabb 1 évre szóló bérbeadásról, amennyiben a bérlő a 35.

§ (4) bekezdésében foglaltak alapján a bérleti szerződés megkötésére jogosult és a rászorultság, illetve méltánylást érdemlő körülmény továbbra is igazolható.

- (6) A bérbeadás további feltétele, hogy az elhelyezett személyek a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család- és Gyermekjóléti Központtal kötött megállapodás alapján együttműködjenek lakhatási helyzetük végleges megoldása érdekében.
- (7) Nem köthető bérleti szerződés azzal, akivel szemben a 6. §-ban foglalt kizáró okok fennállnak.
- (8) A bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, tartási szerződést nem köthet rá, nem cserélheti el, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.

## **17. Szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési kötelezettsége**

### **30. §**

- (1) A szociális intézményből elbocsátott személy részére megfelelően beköltözhető, az általa leadott lakás komfortfokozatának megfelelő komfortfokozatú, egy szobás lakást kell biztosítani, amennyiben az intézménybe történő beköltözésekor határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le.
- (2) A bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, tartási szerződést nem köthet rá, nem cserélheti el, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.
- (3) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy bérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés fizetése mellett mondott le, úgy elhelyezésére az önkormányzat nem köteles.

## **18. Lakás bérbeadása jogszabályban, vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási, vagy elhelyezési kötelezettség alapján**

### **31. §**

Jogszabályban, vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási, vagy elhelyezési kötelezettség esetén az elhelyezésre jogosult - ha jogszabály, vagy bírói határozat eltérően nem rendelkezik - legfeljebb a méltányolható lakásmérték igényének megfelelő nagyságú lakásban történő elhelyezésre tarthat igényt.

## **19. Polgármester bérlőkijelölési joga útján történő bérbeadás**

### **32. §**

- (1) A polgármester önkormányzati érdekből jogosult a Bizottság által évenként meghatározott keret erejéig önkormányzati lakásra bérlőt jelölni. A bérlő természetes személy, jogi személy, vagy szervezet lehet.
- (2) A bérbeadás legfeljebb 5 éves határozott időtartamra történhet. A bérbeadás időtartamát a határozott időtartamon belül a polgármester feltétel bekövetkezéséhez is kötheti.



- (3) Önkormányzati érdeknek minősül, ha a lakás biztosítása az önkormányzati - így különösen a sport, kultúra, oktatás területén felmerülő - feladatok ellátásában részt vevő, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata érdekében kiemelkedő tevékenységet végző személyek, szakemberek és családtagjaik lakhatásának megoldását szolgálja.
- (4) A polgármester köteles a Bizottság soron következő ülésén az e jogcímen történt bérbeadásokról beszámolni.
- (5) A bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, tartási szerződést nem köthet rá, nem cserélheti el, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.

## **20. Ideiglenes elhelyezés**

### **33. §**

- (1) Lakhatási krízishelyzet, körülmény - így különösen tüzeset, elemi csapás, lakhatással kapcsolatban felmerülő életveszély, önkormányzati bérlakásban felmerülő, rendeltetésszerű használatot akadályozó, azonnali intézkedést igénylő műszaki hibák - esetén ideiglenes elhelyezés biztosítható 6 hónapos határozott időtartamra.
- (2) Amennyiben önkormányzati bérlakás bérlője kerül ideiglenes elhelyezésre, de annak lejártát követően a korábbi bérleményébe történő visszaköltözése a bérbeadó érdekkörében felmerülő okból nem lehetséges, a bérlővel a korábbi lakásbérleti szerződéssel megegyező időtartamú bérleti szerződés köthető, amennyiben az újabb bérbeadás feltételei fennállnak.
- (3) Amennyiben nem önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, vagy önkormányzati lakás jogcím nélküli használója kerül ideiglenes elhelyezésre, úgy az (1) bekezdésben foglalt időtartam elteltét követően az elhelyezett személy lakhatásáról maga köteles gondoskodni.
- (4) Az ideiglenesen elhelyezett személy az ideiglenes elhelyezés időtartama alatt az óvadéki díj fizetési kötelezettség alól mentesül, a lakás bérleti díját, továbbá a lakás használatával felmerülő közüzemi díjakat köteles megfizetni.

## **21. Átmeneti elhelyezés**

### **34. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló épület, vagy lakás bérbeadó által végzett korszerűsítésével, átalakításával, bővítésével járó felújításának időtartamára az érintett lakás bérlője a bérbeadóval kötött megállapodás alapján átmeneti elhelyezésben részesül.
- (2) Az átmeneti elhelyezés időtartamára a bérlő bérleti jogviszonya szünetel, a szünetelés időtartamára a bérlőt a kiürített lakással kapcsolatos költségek nem terhelik.
- (3) Az átmeneti elhelyezés időtartamára a bérlő a lakást köteles kiüríteni, a költöztetésről a bérbeadó köteles gondoskodni. A költöztetéssel járó költségek a bérbeadót terhelik.

- (4) A bérlő az átmeneti elhelyezés időtartamára a kiürített lakáshoz hasonló szobaszámú és alapterületű lakásra tarthat igényt.
- (5) A bérlő az átmeneti elhelyezés időtartamára az átmeneti lakásra vonatkozóan használati díj és közüzemi költségek fizetésére köteles. A használati díj a kiürített lakásra vonatkozó bérleti szerződésben meghatározott lakbérmérték alapján számított bérleti díjjal azonos mértékű.
- (6) A lakásbérleti jogviszony szünetelésének időtartamára érvényesek a bérleti jogviszony folytatására, megszüntetésére, vagy a lakás cseréjére vonatkozó rendelkezések.
- (7) A bérlő bérleti jogviszonyának szünetelése, illetve átmeneti elhelyezése megszűnik, ha a kiürített épületben, illetve lakásban a felújítási munkákat befejezték és az épületre, illetve lakásra az építészeti hatóság a használatbavételi engedélyt kiadta, amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatához ez előfeltétel.

## **22. Lakásbérleti szerződés megszűnését követő jogviszony rendezés, újabb bérbeadás**

### **35. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatt történő megszűnését követően, a lakás újabb határozott időtartamra - e rendeletben meghatározott eltérésekkel - további, legfeljebb 5 évre bérbe adható.
- (2) Az e rendelet hatályba lépését követően, költségelvű lakáspályázat eredményeként bérbe adott lakások költségelven történő bérbeadása összességében, legfeljebb 11 évre történhet.
- (3) Az újabb határozott idejű bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az önkormányzati lakásra a (4) bekezdésben foglaltak alapján továbbra is jogosult.
- (4) A bérlő az önkormányzati lakásra újabb határozott idejű bérbeadás keretében akkor jogosult, ha
  - a) lakbér-, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn,
  - b) közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és
  - c) a bérlő a lakásbérleti szerződésből származó - különösen a lakás fenntartására, karbantartására, az együttélés követelményeinek és a házirend szabályainak megtartására vonatkozó - kötelezettségeit teljesítette.
- (5) Közüzemi tartozás fennállása esetén a részletfizetési megállapodás bemutatását követően a lakás legfeljebb 1 évre, a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettség teljesítése esetén további 4 évre adható bérbe a (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel.
- (6) E jogcímen abban az esetben köthető bérleti szerződés, ha a bérlő az újabb határozott időtartamú szerződés megkötéséhez szükséges igazolásokat és dokumentumokat legkésőbb a bérleti szerződésének lejártát megelőző napon hiánytalanul a bérbeadó részére benyújtotta.

## **23. Bérletársi jogviszony**

### **36. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony keletkezésekor és annak időtartama alatt bérletársi jogviszony házastárssal és élettárssal létesíthető.
- (2) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt bérletársi jogviszony abban az esetben létesíthető, ha a bérletárssal szemben a 6. §-ban felsorolt kizáró okok nem állnak fenn, valamint a bérlet a 35. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a bérleti szerződés megkötésére jogosult.

## **IV. FEJEZET**

### **A lakásbérleti jogviszony**

#### **24. A lakásbérleti szerződés tartalma**

### **37. §**

E rendelet 2. §-a alapján, a lakásbérleti szerződés megkötése során a bérbeadó képviselőjében az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. jár el. A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlet azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: a nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét,
- b) a lakásra vonatkozó adatokat,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a lakbér mértékét, valamint a bérbeadó által nyújtott, a 3. melléklet szerinti külön szolgáltatások díját,
- e) bérlet az kötelezettségek teljesítésének biztosítékait, különös tekintettel az óvadékra,
- f) a bérbeadót terhelő, de a bérlet által elvégzett munkák elszámolásának módját,
- g) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartására, felújítására, pótlására, cseréjére vonatkozó rendelkezéseket,
- h) a lakás komfortfokozat emeléssel járó korszerűsítéséből eredő költségek viselésének, a bérleti díj módosításának rendjét,
- i) bérbeadó bérlet ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit és módját,
- j) lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit.

#### **25. A bérbeadó jogai és kötelezettségei**

### **38. §**

A bérbeadó kötelezettségeit az Ltv., a Társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) szabályozza.

### 39. §

- (1) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évenként egyszer, továbbá szükség szerint több alkalommal jogosult ellenőrizni, az ellenőrzés során esetlegesen feltárt hiányosságok, szabálytalanságok megszüntetésére a bérlőt fel kell szólítani.
- (2) A bérbeadó - függetlenül az (1) bekezdésben foglaltaktól - bérleményellenőrzést tart az alábbi esetekben:
  - a) a lakásbérleti jogviszony 28. § és 35. § szerinti rendezését megelőzően, az újabb bérbeadás feltételeinek vizsgálata érdekében,
  - b) amennyiben írásos bejelentés érkezik a bérlő, vagy a vele együtt lakók magatartására vonatkozóan, amely szerint a bérlő, vagy a vele együtt lakók a bérlemény állagát rongálják, vagy a házirend és az együttélés szabályait megszegik,
  - c) a bérlőnek a lakás állapotára vonatkozó bejelentését követően,
  - d) amennyiben az (1) bekezdés szerinti bérleményellenőrzés során tapasztalt bérlői szerződésszegés és az ennek megszüntetésére vonatkozó felhívás utóellenőrzést tesz szükségessé.

### 26. A bérlő kötelezettségei

### 40. §

- (1) A bérlő köteles a lakás rendeltetésszerű és szerződésszerű használatára. Ennek körében köteles
  - a) az esedékessé vált lakbér és a bérbeadó által biztosított szolgáltatások díjának fizetési határidőn belül történő megfizetésére,
  - b) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések megkötésére, a szerződések maradéktalan betartására, az esedékessé vált szolgáltatási díjak fizetési határidőn belüli megfizetésére,
  - c) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek saját költségén történő karbantartására, szükségszerű felújítására, pótlására, cseréjére,
  - d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, valamint a lakásban, illetve a lakáson belüli berendezéseiben a saját, vagy az vele együtt költöző személyek magatartása miatt keletkező hibák kijavítására, illetve a károk megtérítésére,
  - e) a lakás és az ahhoz tartozó helyiségek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztántartására, a szükséges rovar és rágcsálóirtás rendszeres elvégeztetésére,
  - f) az épületre vonatkozó házirend és az együttélés szabályainak betartására,
  - g) a bérlemény bérbeadói ellenőrzésének tűrésére,
  - h) a bérlemény életvitelszerű lakására a lakásbérleti szerződés fennállása alatt,
  - i) a 2 hónapot meghaladó távollét tényének és a távollét időtartamának előzetes bejelentésére,
  - j) annak biztosítására, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések és a bérbeadói hozzájárulás alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően több személy folyamatosan, rendszeresen és tartósan ne tartózkodjon,
  - k) az albérletbe adás szabályainak betartására,
  - l) a bérbeadó egyidejű tájékoztatása mellett, saját költségén mellékvízmérő beszerelésére és hitelesítésére, amennyiben ez szükséges, vagy a mellékvízmérő bérbeadói döntésnek megfelelő beszerelésének tűrésére, mellékvízmérő leolvasásának és ellenőrzésének biztosítására, valamint hitelesített mellékvízmérő által mért fogyasztás szerinti díj fizetésére.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettségek megszegése olyan súlyos szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használatot valósít meg, amely a szerződés felmondását vonhatja maga után.
- (3) A bérlő új bérbeadás, illetve ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles óvadékot fizetni. Az óvadék mértéke
  - a) költségelvű lakás bérbeadása esetében a lakás – a 45. § (1) bekezdésében meghatározott lakbércsökkentő tényezők nélkül - számított lakbérének 2 havi összege,
  - b) piaci alapon bérbeadott lakás esetében a lakás – a 45. § (1) bekezdésében meghatározott lakbércsökkentő tényezők nélkül - számított lakbérének 3 havi összege.
- (4) Nem kell óvadékot fizetni szociális elven történő bérbeadás, ideiglenes, illetve átmeneti elhelyezés esetén.
- (5) Ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadás esetén az óvadék befizetése, illetve kiegészítése az erre irányuló kérelem alapján, legfeljebb 6 havi egyenlő részletekben történő befizetéssel teljesíthető. A részletfizetés elmulasztása a lakásbérleti szerződés bontó feltételének minősül.

#### 41. §

- (1) Amennyiben a bérlő a bérbeadóval erre nézve írásbeli megállapodást köt, a bérlő kötelezettsége a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a megállapodásban rögzített módon és határidőn belül.
- (2) A megállapodás tartalmának meghatározására - a műszaki tartalomra és a felújítás várható időtartamára tekintettel - a bérbeadó jogosult. A megállapodás tartalmazza a bérlő által elvégzendő munkák bérleti díjjal szemben elszámolható értékének összegét és a bérbeszámítás módját.
- (3) Amennyiben a bérlő a megállapodásban rögzített határidőn belül a felújítási kötelezettségének nem tesz eleget a lakás bérleti szerződés megszűnik, vele újabb szerződés nem köthető és a bérbeadó a lakás kiürítése iránt intézkedik.

#### 42. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodást köthet arra vonatkozóan, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakást átalakítja, vagy korszerűsíti.
- (2) Az átalakításhoz, korszerűsítéshez szükséges szolgáltatói és hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata.
- (3) A megállapodás tartalmazza a bérlő által elvégzendő átalakítási, korszerűsítési munkákból az Ltv. és e rendelet szerint bérbeadót terhelő munkák bérleti díjjal szemben elszámolható értékének összegét és a bérbeszámítás módját. Az ezeken felül felmerülő munkák költségei, valamint a munkavégzés felelőssége a bérlőt terheli.

#### 43. §

- (1) Amennyiben a bérlő a 41. § és a 42. §-ban szabályozott megállapodásban rögzítettek szerint bérbeszámításra jogosult, úgy az összeget a mindenkorli lakbér 50%-ig számíthatja be.

- (2) A Bizottság az (1) bekezdésében meghatározott bérbeszámítási módtól eltérhet.

## **27. A lakbér mértéke, külön szolgáltatások díja**

### **44. §**

- (1) A lakberek mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (2) A 7. § (1) bekezdésében szabályozott lakáspályázatok esetén a bérleti díj a pályázati kiírásban szereplő bérbeadási elvnek megfelelő mértékű.
- (3) A szociális lakáspályázat esetén a pályázaton való részvételi jogosultságot a bérbeadó megbízottja vizsgálja meg az 1. mellékletben szereplő feltételek szerint. A szociális bérbeadást a bérleti szerződés aláírást követő 1 év leteltével a bérbeadó megbízottja felülvizsgálja. Amennyiben a szociális bérbeadás 1. mellékletben meghatározott vagyoni és jövedelmi feltételei nem állnak fenn, úgy a további bérbeadás a bérlő jövedelmi viszonyaihoz igazodó lakbérmérték figyelembevételével történhet. Amennyiben a bérlő a jövedelmi viszonyainak vizsgálatához szükséges iratokat, igazolásokat az 1 éves időtartam lejárta előtt nem nyújtja be, a bérleti jogviszonya további időtartamára a költségelvű bérbeadásra meghatározott lakbér érvényesíthető.
- (4) Az 5. § (3) bekezdésének g) pontjában meghatározott bérbeadásra szociális lakbérmérték alkalmazásával kerülhet sor.
- (5) Az 5. § (3) bekezdésének a), i), j), k), m) pontjában és 28. § (5) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén a bérbeadás elvét és a lakbér mértékét a bérlő háztartásában egy főre jutó nettó jövedelem alapján, az 1. mellékletben megjelölt vagyoni feltételekhez és jövedelemhatárokhoz képest kell megállapítani azzal, hogy a bérbeadás legfeljebb költségelvű lehet.
- (6) Az 5. § (3) bekezdésének b), c), l) pontjában meghatározott bérbeadás esetén bérbeadás elvét és a lakbér mértékét a bérlő háztartásában egy főre jutó nettó jövedelem alapján, az 1. mellékletben megjelölt jövedelemhatárokhoz képest kell megállapítani azzal, hogy a bérbeadás legalább költségelvű lehet.
- (7) Az 5. § (3) bekezdésének d), e), f), n), o) és p) pontjában, valamint a 28. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén a bérbeadás elvét és a lakbér mértékét a bérlő, vagy lakáshasználó által korábban használt lakásra kötött bérleti szerződésben foglaltak szerint kell megállapítani.
- (8) A rendelet hatályba lépését követően, költségelvű lakáspályázat eredményeként bérbe adott lakások költségelven történő bérbeadása összességében, legfeljebb 11 évre történhet. Ezen időtartam leteltét követően a lakás ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadására piaci elvű bérbeadás esetére meghatározott lakbérmérték érvényesítése mellett van lehetőség.
- (9) A lakbéren felül a bérlő által fizetendő, bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjait a 3. melléklet tartalmazza.
- (10) A bérlő szociális lakbér megállapítására jogosult, ha:

a) bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozója tulajdonában, bérletében, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezetében, használatában nincs beköltözhető lakás,

b) a bérlővel a lakásba együtt költöző, vagy befogadott, vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi jövedelme a lakbér megállapítására irányuló kérelem benyújtását megelőző 3 hónap átlagában nem haladja meg:

ba) egyedülálló bérlő esetében a szociális vetítési alap 4-szeresét,

bb) amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 fő vagy az alatti a szociális vetítési alap 2,5-szeresét;

bc) amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 főt meghaladja a szociális vetítési alap 2-szeresét.

c) a bérlő, vagy vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal (ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog stb.), amelynek külön-külön számított értéke a szociális vetítési alap 30-szorosát vagy a vagyontárgyak együttes értéke esetében annak 80-szorosát meghaladja,

(11) A (10) bekezdés b) pontjában foglalt feltételeknek való megfelelést a bérlő köteles hitelt érdemlően igazolni, a (10) bekezdés a) és c) pontjában foglalt feltételeknek való megfelelésre vonatkozóan a bérlő köteles nyilatkozni.

(12) A szociális lakbér jogosultsághoz a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeit, a jogosultság indokoltságát az első kiközölt szociális mértékű lakbér napjától évente felül kell vizsgálni. Bérlő kötelezettsége az éves felülvizsgálat időpontja előtt 30 nappal a felülvizsgálatra vonatkozó kérelmét, hitelt érdemlő igazolásokkal együtt előterjeszteni a jegyzőnek, aki a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egysége, vagy az önkormányzat e feladat ellátására kijelölt intézménye útján vizsgálja az e rendeletben meghatározott körülmények fennállását. E határidő elmulasztása jogvesztő és automatikusan a költségelvű lakbér megállapítását eredményezi. Újabb kérelem előterjesztésének a határidő elmulasztása azonban nem akadály.

(13) A bérlő – az éves felülvizsgálaton kívül - köteles 30 napon belül bejelenteni a szociális lakbér megállapításra érdemben kiható az (10) bekezdésben foglalt életkörülményeiben bekövetkezett minden lényegi változást. A bérlő a bejelentési kötelezettségének elmulasztásáért anyagi és büntetőjogi felelősséggel tartozik.

(14) A szociális lakbér megállapításra való jogosultság megszűnése esetén – annak megállapítását követő hónap első napjától - a bérbeadó megbízottja a lakbér mértékét – ezen rendelet keretei között - külön felhívás nélkül költségelvű lakbérre módosítja. A költségelvű lakbért fizető bérlő körülményei megváltozása folytán bármikor kérheti szociális lakbér megállapítását.

## **28. Lakbér csökkentése**

### **45. §**

- (1) A lakbér csökkenthető, ha
- a) a lakást a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá,
  - b) a bérlemény műszaki állapota indokolja, azaz
    - ba) a lakás aládúcolt
    - bb) a lakás alagsori, a lakószobák padlószintje a terepszintje alatt van,
    - bc) a lakószoba falfelülete 1 méter magasságot meghaladóan nedves,
    - bd) a bérlemény kedvezőtlen beosztása indokolja, így különösen, ha a lakás helyiségei különállóak, csak közös használatú helyiségen keresztül közelíthetők meg,
    - be) a lakás felvonó nélküli épületben a negyedik, vagy ettől magasabb emeleten van, vagy
  - c) a bérbeadó bentlakás mellett végez az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatokat.
- (2) A lakbér csökkentés mértéke az (1) bekezdés a) pontja esetén a lakbér 50%-a, a felújítás időtartamára, de legfeljebb 1 éves időtartamra, az (1) bekezdés b) pontja esetén egy feltétel fennállásakor legfeljebb a lakbér 4%-a, két feltétel együttes fennállásakor legfeljebb a lakbér 10%-a, kettőnél több feltétel fennállásakor legfeljebb a lakbér 20%-a, a lakbér csökkentő tényező fennállásáig, az (1) bekezdés c) pontja esetében legfeljebb a lakbér 20%-a munkálatok befejezéséig.

## **29. A bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai**

### **46. §**

- (1) A bérlő a lakásába a bérbeadó hozzájárulásával az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl:
- a) az élettársát,
  - b) a házastársát, befogadott élettársát
    - ba) kiskorú gyermekét, valamint
    - bb) nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
  - c) a testvérét,
  - d) nagyszülőjét,
  - e) unokáját,
  - f) a befogadott gyermekének házastársát,
  - g) a befogadott gyermeke házastársának, élettársának
    - ga) kiskorú gyermekét, valamint
    - gb) nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
  - h) befogadott gyermekének élettársát, amennyiben közös kiskorú gyermekük, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekük van,
  - i) tartási szerződés szerinti eltartóját,
  - j) a 8. § (3) bekezdésben meghatározott személyeket
- fogadhatja be, amennyiben a befogadás után részükre a lakhatás biztosítható.
- (2) A bérbeadói hozzájárulás a 35. § (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén adható meg.



- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha
- a) a kérelmezők szándéka ténylegesen nem a bejelentkezésre, hanem a lakás jogellenes albérletbe adására irányul,
  - b) a bejelentkezéssel a lakásban lakók száma aránytalanul megnövekedne akként, hogy az egy főre eső hasznos alapterület a hat négyzetmétert nem érne el, vagy
  - c) ha a bérlő a lakást felújítási kötelezettséggel vette bérbe, de felújítási kötelezettségét még nem teljesítette.

### **30. A tartási szerződés szabályai**

#### **47. §**

- (1) Tartási szerződést mind határozatlan, mind határozott időtartamú lakásbérleti szerződés esetén lehet kötni. Határozott időtartamú lakásbérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig lehetséges.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha
- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
  - b) az eltartó, a házastársa, vagy élettársa
    - ba) másik önkormányzati bérlakással rendelkezik,
    - bb) lakás egészének - más haszonélvezeti jogával nem terhelt - tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkezik,
  - c) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes,
  - d) a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul,
  - e) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik,
  - f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó személy a bérlőt eltartja, vagy
  - g) a felek szándéka ténylegesen nem tartásra, hanem az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.
- (3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.
- (4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás a 35. § (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén adható meg.

### **31. Az albérlet**

#### **48. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakás egy része a bérbeadó hozzájárulásával, kivételesen indokolt esetben akkor adható albérletbe, ha a bérlőnek fontos okból átmenetileg a lakás egészére nincs szüksége.
- (2) Nem adható albérletbe
- a) a szociális és költségelven elven bérbe adott lakás,
  - b) az ideiglenes elhelyezést biztosító lakás,
  - c) közfeladatok ellátása érdekében bérbe adott lakás,

- d) méltányosságból bérbeadott lakás,
- e) szolgálati jelleggel bérbe adott lakás,
- f) bérlőkijelöléssel érintett lakás,
- g) az egyszobás lakás,
- i) a határozott időtartamra bérbe adott lakás.

- (3) A hozzájárulás a 35. § (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén adható meg.
- (4) Az albérletbe adás időtartama az 1 évet nem haladhatja meg.
- (5) Az albérlet időtartama alatt a bérlő a teljes lakásra háromszoros mértékű lakbért köteles fizetni. A bérbeadó hozzájárulása nélkül létesített albérlet esetén a bérlő, vagy jogcím nélküli használó - annak bérbeadó általi megállapításától kezdve - a teljes lakásra négyszeres mértékű lakbért, illetve használati díjat köteles fizetni a jogellenes állapot megszüntetéséig. Az emelt összegű lakbér, használati díj fizetése az egyéb jogkövetkezmények alkalmazását nem érinti.
- (6) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás a lakásbérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

### **32. A bérleti jogviszony megszűnése, lakásleadás**

#### **49. §**

- (1) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A bérlő halála esetén annak örökösei kötelesek a lakást a bérlő halálát, vagy hagyatéki eljárás esetén a hagyaték átadását követő hatvan napon belül üres, ingóságoktól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő elhalálozásának napjától a visszaadás napjáig terjedő időszakra a bérlő örököse a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni.
- (3) Amennyiben a bérleti jogviszony további elhelyezési igény nélküli, közös megegyezéssel történő megszüntetésére a bérbeadó által kezdeményezetten területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdek érvényesítése érdekében, vagy a határozatlan idejű bérleti jogviszony bérbeadó által közölt rendes felmondása útján kerül sor, a bérlemény leadásakor pénzbeli térítés fizethető. A pénzbeli térítés mértéke határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 30%-a.

#### **50. §**

- (1) A 49. § (3) bekezdésében meghatározott pénzbeli térítés alapját képező forgalmi érték megállapítására a bérbeadó köteles három hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértői véleményt beszerezni. A szakvélemény elkészítésének költségei a bérbeadót terhelik.
- (2) A bérlőkijelölési, illetve folyamatos bérlőkijelölési joggal terhelt lakás bérlője a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel történő megszüntetésékor csak abban az esetben jogosult a pénzbeli térítésre, ha a bérlőkijelölési jog jogosultja a bérlőkijelölési jogáról térítés nélkül lemond.
- (3) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átvételét követő 30 napon belül, egy összegben fizeti meg a bérlő részére. A bérlő a lakás leadásakor köteles igazolni, hogy lakbér, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn. A

bérbeadó a kifizetésre kerülő pénzbeli térítés összegéből jogosult levonni a bérlő esetleges lakbér-, illetve közüzemi díj tartozását.

## **V. Fejezet**

### **A bérlakás nem lakás céljára történő hasznosításának szabályai**

#### **51. §**

- (1) A bérbeadó az önkormányzati bérlakást nem lakás céljára kivételesen és csak akkor adhatja bérbe, ha
  - a) a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a szomszédos bérlőket, illetve tulajdonosokat,
  - b) a használat nem kíván meg engedélyhez kötött műszaki átalakítást.
- (2) A bérbeadás során a bérbeadó a helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint köteles eljárni.

#### **52. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakás egy részét a bérlő saját céljára csak kivételesen indokolt esetben használhatja nem lakásként. Ezt a bérbeadó csak abban az esetben engedélyezheti, ha
  - a) a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a szomszédos bérlőket, illetve tulajdonosokat,
  - b) a használat nem kíván engedélyhez kötött műszaki átalakítást,
  - c) a bérlő által gyakorolt tevékenység lakásban is folytatható,
  - d) a hasznosítás nem jár családvédelmi érdekek sérelmével,
  - e) a bérlő a 35. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelel.
- (2) A bérlő az e §-ban foglaltak szerinti hasznosítás esetén köteles az ilyen használat időtartamára a teljes lakásra kétszeres mértékű lakbért fizetni.

#### **53. §**

- (1) A lakás nem lakáscélú hasznosítását megelőzően a bérlő köteles írásban kikérni a szomszédos lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak véleményét.
- (2) Az 51-52. § szerinti esetekben a bérbeadó a lakásnak, mint a vállalkozás székhelyének, telephelyének, fióktelepének vagy a tevékenység végzése helyének közhiteles nyilvántartásban való feltüntetése érdekében hozzájáruló nyilatkozatot adhat ki.

## **VI. Fejezet**

### **A jogcím nélküli lakáshasználat, bérlői fizetési kötelezettség elmulasztása esetén követendő eljárás**

#### **54. §**

- (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel egyező mértékű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

- (2) A bérbeadó a jogcím nélküli használat kezdő időpontjától számított három hónap eltelével jogosult a használati díj mértékét további egyszeres összegével felemelni.
- (3) Amennyiben a jogcím nélküli használat a bérlő 40. § (1) bekezdésének a)-b) pontjában foglalt kötelezettségek megszegése miatt került felmondásra és a bérlő a bérbeadóval, valamint a közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozásainak rendezésére, részletfizetési megállapodást köt, úgy a megállapodás aláírását követő hónaptól kezdődően a bérbeadó a lakbérrel egyező mértékű használati díjat érvényesít.
- (4) Abban az esetben, ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt, emelt összegű használati díj érvényesítésére jogosult.

## 55. §

Amennyiben a bérlő a bérbeadóval szemben fennálló tartozását a felmondás napjának hatályba lépését megelőző napig teljes egészében megfizette, vagy fizetési kötelezettségének teljesítésére részletfizetési megállapodást köt, és vele szemben egyéb felmondási ok, vagy bérleti szerződés megkötését kizáró egyéb ok nem áll fenn, úgy a bérbeadó a felmondást visszavonja.

## 56. §

- (1) A bérbeadó a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére a lakásbérleti jogviszony felmondását megelőzően, vagy azt követően - amennyiben a bérleti jogviszony a 40. § (1) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra tekintettel, a bérbeadó rendkívüli felmondása miatt szűnt meg - a tartozások rendezésére legfeljebb 36 havi részletfizetési lehetőséget biztosíthat. A bérlő kérelmére a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ Család- és Gyermekjóléti Központ helyzetértékelés során elkészített előzetes környezettanulmányán alapuló javaslata alapján, méltányolható okból legfeljebb 60 havi részletfizetési megállapodás köthető.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti tartozás összege az 500 ezer forintot és a késedelem a 6 hónapot nem haladja meg, a bérbeadó megbízottja legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást jogosult kötni a kötelezettel, amelyet a polgármester felhatalmazása alapján ír alá. Ettől eltérő összegű tartozás, késedelem és részletfizetési kérelem esetében a Bizottság dönt.
- (3) A bérbeadó a részletfizetési megállapodás hatálya alatt - amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat maradéktalanul betartja - a tartozások behajtása, illetve a lakás kiürítése iránt eljárást nem kezdeményez, vagy az elindult eljárásokat szünetelteti.
- (4) Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltak szerint a bérbeadóval szemben fennálló tartozását megfizette, úgy a bérbeadó jogviszonyát - amennyiben a bérlővel szemben egyéb kizáró ok nem áll fenn - a 28. § (2) bekezdése alapján rendezheti. A bérleti jogviszony rendezésének feltétele, hogy bérlőnek közüzemi szolgáltatások tekintetében tartozása nincs, vagy ezen tartozások rendezésére is részletfizetési megállapodást kötött.

## **VII. Fejezet**

### **Adatvédelmi rendelkezések**

#### **57. §**

- (1) A bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtásával összefüggésben kezelt személyes adatokat a 2016/679. számú Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) rendelkezéseinek megfelelően kezeli.
- (2) A bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, együtt költözőként megjelölt személyek, bérlő és lakás használó természetes személyek adatai közül az alábbi személyes adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely, családi állapot, telefonszám, e-mail cím, lakhatással kapcsolatos nyilatkozatok. A kapcsolati adatok megadása önkéntes, egyéb adatok megadása a jogviszony létesítésének feltétele.
- (3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti, illetve használati jogviszonyból eredő jogok gyakorlása, kötelezettségek teljesítése, követelések behajtása, továbbá a kapcsolattartás. Az adatkezelés a célhoz kötöttség elvének tiszteletben tartásával, kizárólag a célhoz szükséges és az adatkezeléssel arányos mértékben történhet.
- (4) A bérbeadó a személyes adatokat a jogviszony megszűnésétől számított 8. év utolsó napjáig kezeli. A jogviszony létrejöttének megghiúsulása esetében a személyes adatok a Ptk-ban nevesített 5 éves elévülési időtartam alatt kezelhetők.
- (5) A bérbeadó a személyes adatokat papíralapon és elektronikus formában, jogosulatlan hozzáférés elleni védelem biztosításával tárolja.
- (6) A bérbeadó a (2) bekezdésben szereplő személyes adatokat haladéktalanul köteles törölni, ha:
  - a) az adatkezelés nem a (3) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
  - b) a személyes adat kezelése az adatkezelési célhoz nem szükséges vagy a személyes adat kezelése más okból jogszabályba ütközik, illetve
  - c) az érintett kérelmére, amennyiben ennek feltételei fennállnak, továbbá
  - d) a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság vagy bíróság kötelezése esetében.
- (7) Az érintett meghatározott személyes adatai a 2011. évi CXII.tv. rendelkezéseinek megfelelően közérdekből nyilvános adatnak minősülhetnek, így harmadik felek számára - közérdekű adatkérés esetén - továbbításra kerülhetnek. Szociális lakásbérlet esetében az adatnyilvánosság a névre, és a bérleti jogviszony tényére vonatkozik. Egyéb esetben azonban a bérleti jogviszonnyal összefüggő olyan adatok, mint az ingatlan címe, a bérleti díj, az esetleges hátralék is közérdekből nyilvános adatoknak minősülhetnek.
- (8) Az érintett az adatkezelőtől személyes adatai kezelése tekintetében bármikor tájékoztatást kérhet, élhet hozzáférési jogával, bizonyos esetekben adathordozhatósági jogával, kérheti a személyes adatai kezelésének korlátozását, bizonyos esetekben törlését, tiltakozhat személyes adatainak kezelésével szemben, továbbá panaszával a felügyeleti szervhez vagy bírósághoz fordulhat.

**VIII. Fejezet**  
**Záró rendelkezések**

**58.§**

Ez a rendelet 2025. május 1-jén lép hatályba.

**59.§**

E rendelet szabályait, amennyiben törvény másként nem rendelkezik, a fennálló bérleti és használati jogviszonyokra is alkalmazni kell.



**Záradék**

A rendelet kihirdetése 2025. február 19-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a [www.erszebetvaros.hu](http://www.erszebetvaros.hu) honlap szerkesztője részére.



1. melléklet

**Lakások bérbeadása során alkalmazandó jövedelemhatárok és vagyoni feltételek**

**1. Szociális elven történő bérbeadás esetén a bérbeadás feltételeként alkalmazandó jövedelemhatárok**

Szociális elven történő bérbeadás		
Költözők száma	A jövedelem nem haladja meg:	Összeg
1 fő	Szociális vetítési alap 4-szerese/fő/hó	114.000,- Ft
2 fő	Szociális vetítési alap 3,5-szöröse/fő/hó	99.750,- Ft
3 fő	Szociális vetítési alap 3-szorosa/fő/hó	85.500,- Ft
4 fő	Szociális vetítési alap 2,5-szöröse/fő/hó	71.250,- Ft
4 + fő	Szociális vetítési alap 2-szerese/fő/hó	57.000,- Ft

2. Szociális elven történő bérbeadás esetén a háztartásban lévő vagyontárgyak együttes értéke nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 80-szorosát.

E tekintetben vizsgálandó vagyontárgyak köre:

- a) beköltözhető lakás, egyéb ingatlan
- b) jármű – mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott jármű kivételével
- c) vagyoni értékű jog, lakásra, vagy lakás céljára alkalmas ingatlanra fennálló bérleti, használati és haszonélvezeti jog,
- d) pénzügyi eszköz, vagy pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, jövedelemként figyelembe nem vehető összeg.

**3. Költségelven történő bérbeadás esetén a bérbeadás feltételeként alkalmazandó jövedelemhatárok**

Költségelven történő bérbeadás		
Költözők száma	A jövedelem meghaladja, de nem éri el:	Összeg
1 fő	Szociális vetítési alap min. 4-szerese, max. 6-szorosa/fő/hó	114.000,- Ft – 171.000,- Ft
2 fő	Szociális vetítési alap min. 3,5-szöröse, max. 5,5-szöröse/fő/hó	99.750,- Ft – 156.750,- Ft
3 fő	Szociális vetítési alap min. 3-szorosa, max. 5-szöröse/fő/hó	85.500,- Ft – 142.500,- Ft
4 fő	Szociális vetítési alap min. 2,5-szöröse, max. 4,5-szöröse/fő/hó	71.250,- Ft – 128.250,- Ft
4 + fő	Szociális vetítési alap min. 2-szerese max. 4-szerese/fő/hó	57.000,- Ft – 114.000,- Ft

**4. Piaci elven történő bérbeadás esetén, a bérbeadás feltételeként alkalmazandó jövedelemhatárok**

Piaci elven történő bérbeadás		
Költözők száma	A jövedelem eléri:	Összeg
1 fő	Szociális vetítési alap 6-szorosa/fő/hó	171.000,- Ft
2 fő	Szociális vetítési alap 5,5-szöröse/fő/hó	156.750,- Ft
3 fő	Szociális vetítési alap 5-szöröse/fő/hó	142.500,- Ft
4 fő	Szociális vetítési alap 4,5-szerese/fő/hó	128.250,- Ft
4 + fő	Szociális vetítési alap 4-szöröse/fő/hó	114.000,- Ft

## A lakbér mértéke

## 1. A lakbér mértéke 2025. május 1. napjától

Komfortfokozat	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
Összkomfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	620,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	990,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Komfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	620,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	990,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	182,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	490,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Komfort nélküli lakás esetén:	140,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	160,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Szükséglakás esetén:	112,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	128,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	

## 2. A lakbér mértéke 2026. május 1. napjától

Komfortfokozat	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
Összkomfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	720,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	1090,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Komfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	720,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	1090,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	182,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	590,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Komfort nélküli lakás esetén:	140,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	160,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Szükséglakás esetén:	112,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	128,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	

## 3. A lakbér mértéke 2027. május 1. napjától

Komfortfokozat	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
Összkomfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	820,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	1190,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Komfortos lakás esetén:	280,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	820,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	1190,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	182,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	690,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Komfort nélküli lakás esetén:	140,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	160,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	
Szükséglakás esetén:	112,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	128,-Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA	

4. A lakbér mértéke 2028. január 1. napját követően, minden év március 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztóiár-index előző év azonos időszakához viszonyított változásához igazodó - 10 forintra kerekített - mértékkel emelkedik.



**A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díja**

1. víz és csatornahasználat (vízórával nem rendelkező lakások esetén)
2. felvonóhasználat
3. fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés központi fűtés és melegvíz-ellátás (átalánydíjas szolgáltatás)
4. rádió- és televízió adók vételének biztosítása, valamint internet és távfelügyelet biztosítása
5. települési szilárd hulladék elszállítása,
6. épülettakarítás (lépcsőház, folyosó, udvar),
7. közös használatú részek áramfogyasztása

8. Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét a társasház közösségének határozata vagy a társasház közössége által alkalmazott számítási módszer alapján, a társasház által közölt adatok figyelembevételével kell megállapítani.

9. Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületben lévő lakások esetén a külön szolgáltatások költségének, a közös használatra szolgáló épületrészek, épületberendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartása körében felmerülő költségeknek a lakás alapterületével arányos része.

**Méltányolható lakásmérték igény mértéke szociális elven és költségelven történő bérbeadás esetén**

1. egyedülálló esetén legfeljebb egy szoba
2. két fő együtt költöző esetén legfeljebb két szoba
3. háromtól öt személyig legfeljebb három szoba

## Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú rendelet a hatályba lépését követően eltelt 13 év előre haladtával már nem fedte le a piaci viszonyokat, a folyamatosan változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan, több mint 20 alkalommal került módosításra. A nagy számú módosítás következtében a rendelet szövegében párhuzamos szabályozások keletkeztek, melyek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Jelentősen változott továbbá a jogszabályi környezet is: hatályba lépett az új Polgári Törvénykönyv, amely több helyen érintette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit is. Ez az a két jogszabály határozza meg a lakások bérbeadásának alapvető szabályait, továbbá a Lakástörvény adja meg az önkormányzat rendelet jogalkotási lehetőségének kereteit e tárgykörben. A Lakástörvény adja meg az önkormányzat rendeletalkotási lehetőségének kereteit e tárgykörben. A Lakástörvény felhatalmazása részletesen és pontosan megjelöli azokat a témaköröket, amelyek szabályozása az önkormányzatok joga, és egyben kötelessége is. A Lakástörvényben meghatározott tartalmi elemek az új rendeletben szabályozásra kerültek.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának szabályozása során különösen figyelemmel kell lenni arra, hogy ezen lakásállomány a nemzeti vagyon része, így az azzal való felelős gazdálkodás olyan alapvető feladat, melyben egyrészt a gazdaságossági, másrészt a szociális szempontoknak is érvényesülnie kell. Ezt szem előtt tartva került felülvizsgálatra és módosításra a költségelven és piaci elven történő bérbeadás során alkalmazandó lakbér mértéke és a lakberek értékállóságának folyamatos biztosítására vonatkozó rendelkezések. A szociális alapon bérbeadott, valamint a komfort nélküli és szükséglakás komfortfokozatú lakások lakbérére ugyanakkor változatlan maradt.

### A szerkezetében új lakásrendelet

- pontosan rögzíti a bérbeadói jogkörök és feladatkörök megosztását,
- kitér a bérbeadás jövedelmi feltételeire a három bérbeadási forma (szociális, költségelvi és piaci) tekintetében, ugyanakkor meghatározza a bérbeadás minimális feltételeit is, ami megfelel a nemzeti vagyonnal történő felelős gazdálkodás követelményeinek, hiszen nem köthető olyan jogügylet, ami előre láthatólag az önkormányzat kintlévőségeit növeli,
- részletesen szabályozza a bérbeadási jogcímeket,
- meghatározza a bérlők fizetési problémáinak megoldására irányuló együttműködés kereteit.

Szerkezetét tekintve a rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímait, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó konkrét anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket. A IV-V. fejezet tartalmazza a bérleti jogviszonyokra vonatkozó általános szabályokat, a VI. fejezet határozza meg a jogcím nélküli használók kezelésének eljárási rendjét, a VII. fejezetben kerültek megfogalmazásra az adatvédelemi és adatkezelési rendelkezések, míg a VIII. fejezet a rendelettervezet záró rendelkezéseit rögzíti.

Az új rendelet átláthatóbb szerkezetével, a lakásbérlethez kapcsolódó jogok és kötelezettségek egyértelműbb és pontosabb meghatározásával megkönnyíti a bérleti jogviszonyok szereplőinek eligazodását a bérleti jogviszonyok szabályai körében.

A bérbeadás – bérbeadási formánként szabályozott - jövedelmi és vagyoni feltételeinek, valamint a minimális jövedelmi feltételeinek meghatározása megfelel a nemzeti vagyonnal történő felelős gazdálkodás követelményeinek, hiszen nem köthető olyan jogügylet, ami előre láthatólag az önkormányzat kintlévőségeit növeli.

Új elemként jelennek meg a rendeletben a fizetési problémákkal küzdő, de lakhatásuk további biztosítása érdekében együttműködő bérlők részére kidolgozott szabályok, melyek lehetőséget adnak a bérbeadói felmondást követő jogviszonyrendezésre, valamint hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevételére is.

A Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások lakbére 2015 óta változatlan. Az azóta eltelt időszakban a lakásfenntartással kapcsolatos költségek, szolgáltatási díjak a többszörösére emelkedtek. Ezzel együtt a lakosság jövedelme is növekedett. A lakásállomány hasznosítása során a szociális elvek mellett a gazdaságossági szempontoknak is érvényesülnie kell, így tudja csak biztosítani az önkormányzat a nemzeti vagyon védelmére vonatkozó kötelezettségét. Ezt biztosítja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástörvény) megjelenő azon rendelkezés is, melynek értelmében az önkormányzat nemcsak jogosult, hanem köteles is időszakonként felülvizsgálni a lakbéreket.

A Lakástörvény a költségelvű lakások lakbérére vonatkozóan előírja, hogy annak lakbérét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos költségei megtérüljenek. Ezen jogszabályhely értelmezését és gyakorlati alkalmazását szolgálja több bírósági ítélet is (köztük a Kúria Köf. 5.016/2022/5. számú határozata) melyek kimondják, hogy a költségelvű lakbér célja a kiadások megtérülésének fedezése, vagyis a költségelvű bérbeadás esetén a lakbérnek szükségképpen a ráfordításokkal egyező mértékűnek kell lennie. A piaci elven bérbeadott lakások esetében a lakbérnek nyereséget is kell tartalmaznia. A lakásállomány jelentős része költségelven van bérbe adva. A leírtak alapján az önkormányzatnak szükségszerűen felül kellett vizsgálnia lakbéreket.

A költségelven történő bérbeadás az önkormányzat részéről jelentősen támogatott bérbeadási forma, mely a kerületben lakó, vagy dolgozó személyeknek biztosít kedvezményes lakhatást.

Az új rendelkezés alapján ezt a kedvezményt az önkormányzat a költségelvű pályázaton bérbeadott lakások esetében az első bérbeadást követően összesen 11 évre biztosítja. Az időtartam lejártá után a bérlőnek le kell adnia a lakást, vagy ha tovább is bérbe kívánja venni, azt csak piaci elvű bérbeadás esetére előírt lakbérmérték alkalmazása mellett teheti meg. A rendelkezés a lakáspályázat eredményeként bérbeadott lakások esetén alkalmazandó, ahol a pályázó már e feltétel ismeretében pályázik és köti meg a bérleti szerződést.

Az új rendelet kizárólag az önkormányzati bérlakások bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, a helyiségek bérbeadását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

## **Részletes indokolás**

### **1. §**

A rendelet területi hatályát tartalmazza.

A területi hatály tulajdonosi alapú, vagyis kiterjed valamennyi önkormányzati tulajdonú lakásra, függetlenül attól, hogy azok az önkormányzat közigazgatási területén belül, vagy kívül esnek.

### **2. §-3. §**

Részletesen szabályozza a bérbeadói jogkörök és feladatkörök megosztását az önkormányzat képviselő-testületének szervei (Képviselő-testület, a Képviselő-testület Pénzügyi és

Kerületfejlesztési Bizottsága, a Polgármester, a Humánszolgáltató Iroda, a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ) és az önkormányzat nevében és képviselőjében eljáró szervezet között.

#### **4. §**

Az értelmező rendelkezés pontosan tartalmazza azokat a fogalommeghatározásokat, melyeket a rendelet a bérbeadási folyamat szabályozása során használ, illetve alkalmaz.

#### **5. §**

A §. meghatározza a bérbeadási elveket (szociális, költségelvű és piaci). Megjelöli a bérbeadás elsődleges módját (lakáspályázat), továbbá összegyűjti a pályázaton kívüli bérbeadási jogcímeket (összesen 16 pályázaton kívüli bérbeadási jogcímet).

Rögzíti a bérbeadás időtartamára vonatkozó általános szabályokat.

#### **6. §**

A §. részletesen meghatározza az önkormányzati lakásra való jogosultságot kizáró okok körét. A kizáró okok fennállását vizsgálni kell, bármilyen bérbeadási jogcímen történjen is a bérbeadás.

#### **7. §**

A bérbeadó az önkormányzati bérlakásokat továbbra is elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni. A pályázati úton történő bérbeadásra szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon kerülhet sor. Az Önkormányzat elektronikus és papíralapú pályázat kiírására egyaránt jogosult. A pályázati feltételeket a Bizottság által meghatározott és előzetesen elfogadott pályázati kiírás tartalmazza. A pályázati kiírásból minden lényeges információt megtudhat a pályázó a pályáztatott lakások műszaki paramétereitől, a fizetési kötelezettségeken át egészen a pályázati elbírálás szempontrendszeréig.

#### **8. §**

A §-ban meghatározásra kerül a pályázó és az együtt költözők személyi körére vonatkozó rendelkezés.

Jelentős változás, hogy az alacsony lakbérű szociális és a mérsékelt lakbérű költségelvű lakások esetén az egyedül költöző személy csak 1 szobás lakásra nyújthat be pályázatot. Mivel mindkét bérbeadási forma esetén a lakhatás jelentősen támogatott, így nem indokolt, hogy az adott pályázó az egyéni szükségleteket meghaladóan is élhessen a kedvező bérleti lehetőséggel.

Az alapterület/fő meghatározása biztosítja, hogy a lakások megfelelő életteret biztosítsanak a benne lakó személyek részére. Ezzel a szabállyal elkerülhető a túlszűfolttság az önkormányzati bérlakásokban.

#### **9. §**

A 6. §-ra történő visszautalással előírja, hogy a pályázatok esetében is vizsgálni kell a kizáró okok meglétét, mely alapja a pályázat érvénytelenségének.

#### **10. §**

A §. a pályázatok érvénytelenségének eseteit határozza meg.

## **11. §**

Meghatározza a szociális pályázaton való részvétel jövedelmi és vagyoni feltételeit. A bérleti jogviszony létesítéséhez szükséges minimális jövedelem vizsgálatokor a ténylegesen kézhez kapott, levonásokkal csökkentett összeg kerül figyelembevételre. A jövedelemhatárok meghatározása azért szükséges, mert a bérbeadáskor a bérbeadónak meg kell győződnie arról, hogy a bérlő képes lesz a bérlakással kapcsolatos költségek kifizetésére. A jövedelem megfelelőségének vizsgálatokor indokolt figyelembe venni a jövedelmet terhelő levonásokat is, hiszen az azokkal csökkentett jövedelem az, amivel a bérlő ténylegesen rendelkezik, és kifizetéseinek teljesítése során számolhat. Szociális lakáspályázaton azon személyek jogosultak pályázni, akiknek a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló jövedelmi és vagyoni helyzete nem haladja meg a 1. mellékletének 1. pontjában meghatározott jövedelem- és vagyoneérték határt.

## **12. §**

A §. meghatározza a költségelvű lakáspályázaton való részvétel feltételeit. A költségelvű lakáspályázat szabályozásból látható, hogy e kedvezményes bérbeadási forma elsősorban a Budapest, VII. kerületi lakosok, vagy a kerületben dolgozók lakhatási helyzetének támogatását szolgálja. Azon személyek jogosultak pályázni rá, akiknek a háztartásában az egy főre eső nettó jövedelem az 1. mellékletének 3. pontjában meghatározott jövedelemhatárnak megfelelő.

## **13. §**

A §. meghatározza a piaci lakáspályázaton való részvétel feltételeit.

## **14. §**

A rendelet az egyes pályázati formák esetén teljesítendő feltételeket szabályozása mellett, speciális pályázati feltételek kiírására is lehetőséget biztosít a bérbeadónak.

## **15. §**

A pályázatok elbírálására a Bizottság jogosult, aki az eredményes pályázatok közül, a pályázati kiírásban szereplő értékelési szempontok alapján megállapítja a nyertes és a második helyezett pályázó személyét, nagyobb esélyt biztosítva ezzel a lakások bérbeadásának. A Bizottság az érvénytelen pályázatokat elutasítja, továbbá lehetősége van a pályázatokat - akár teljes egészében, akár lakásonként - eredménytelenné nyilvánítani.

## **16-17. §**

A §. rendelkezik a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges, pályázati kiírásban előírt iratok dokumentumok benyújtásának rendjéről és formájáról, a benyújtás elmaradása esetén alkalmazott jogkövetkezményekről, valamint a szerződéskötés időtartamáról és feltételeiről.

A pályázatok nyerteseivel kötendő bérleti szerződés időtartama egy év. A rövid időtartam biztosítja azt, hogy a bérbeadó megismerje a bérlő fizetési készségét és képességét, meggyőződjön arról, hogy a bérlő a lakás felújítására, karbantartására vállalt kötelezettségét teljesítette-e, az együttélés és a házirend szabályait betartja-e. A rövidebb időtartam a bérlőre nézve ugyanakkor figyelmeztető határidő, ami kötelezettségeinek pontos teljesítésére sarkallja. A bérbeadó a felmerülő problémák esetén gyorsabban tud reagálni, hiszen a végrehajtásról szóló törvény a szerződés lejártakor rövidebb idejű, költséghatékonyabb, peren kívüli lehetőséget biztosít a lakás kiürítésére, ezáltal elkerülhető a felmondást követő hosszú és költséges peres eljárás.

A bérlővel a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése, illetve a rendeletben szabályozott feltételek fennállása esetén újabb lakásbérleti szerződés köthető. Ilyen feltétel, hogy a bérlőnek

lakbér, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatási díjakból eredő fizetési kötelezettsége, valamint esedékes közüzemi díjtartozása ne álljon fenn, a felújítási megállapodásban foglalt kötelezettségét teljesítse, továbbá az együttélés és a házirend szabályainak betartásával kapcsolatban a bérleti jogviszony fennállása alatt probléma ne merüljön fel.

#### **18. §**

A §. pályázaton kívüli bérbeadási jogcímként szabályozza a közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadást, mely elősegíti az önkormányzat területrendezési és településfejlesztési céljainak elérését, az e cél érdekében történő kisajátítások felgyorsítását, vagy támogatja a közigazgatási szervek, közfeladatot ellátó szervezetek feladatainak végrehajtását.

#### **19. §**

A §. meghatározza a bérlőkijelölési jog feltételeit és szabályait, a pénzbeli térítés, vagy ennek megfelelő szolgáltatás értékét, mint ellenértéket, melynek mérsékléséről, vagy elengedéséről a Bizottság dönthet. A bérlőkijelölési jog hozzájárulhat ahhoz, hogy a munkáltatók biztosítsák a maguk részére a megfelelő munkaerőt azáltal, hogy e joguk gyakorlásával lakhatást biztosítanak az arra kijelölt munkavállalóik, illetve családtagjaik részére.

#### **20. §**

E §. rendelkezik az önkormányzat, önkormányzati-, állami-, vagy közfeladatot ellátó szervezet munkavállalóinak lakhatását biztosító bérbeadási lehetőségről. E jogcím a munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnéséig biztosítja a lakáshasználatot. Kivételt képez ez alól az az eset, ha nyugdíjazás miatt szűnik meg a szolgálati jellegű jogviszony és a bérlő már legalább 5 évet dolgozott az (1) bekezdésben felsorolt szervezetek valamelyikénél. Ezen utóbbi esetben a bérlővel újabb határozott idejű bérleti szerződés köthető. A szolgálati jelleghez kötődő bérbeadásra a Bizottság által elfogadott éves lakáskereten belül kerülhet sor.

#### **21. §**

A §. felsorolja a cserelakás biztosításának módjait, továbbá kitér a cserével érintett bérlők bérleti jogviszonyának időtartamára, ami az általa korábban használt bérlakásra kötött szerződésének időtartamával egyező, vagyis a cserelakásra a bérleti szerződés csak a bérlő korábbi bérleti szerződésének időtartamára köthető.

#### **22. §**

A §. rendelkezik az állampolgárok közötti cseréhez történő tulajdonosi hozzájárulás megtagadásának eseteiről, mely jogát az önkormányzat az Ltv-ben meghatározott keretek között gyakorolhatja. Amennyiben a cserét a bérlő egészségügyi okkal, munkahelyváltozással, vagy a személyi körülményekre hivatkozással kéri és a rendelet e §-ában foglalt kizáró okok nem állnak fenn, a cseréhez a bérbeadónak hozzá kell járulnia.

#### **23. §**

A §. rendelkezik a bérlői kezdeményezés alapján történő lakáscseréről, melyet a bérbeadó az üres lakásállomány terhére, a lakásgazdálkodási érdekeit szem előtt tartva teljesíthet. A csere lebonyolítására csak akkor kerülhet sor, ha a bérlő vállalja, hogy az általa korábban használt lakást helyreállítva adja le, ugyanakkor vállalja a cserelakás felújítását is, vagyis az önkormányzat a cserében érdekelt, hiszen rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú lakást kap vissza, mely a rövid időn belüli, újabb bérbeadás záloga.

## 24. §

A lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében, a bérleti jogviszony bérbeadó kezdeményezésére történő megszüntetése mellett cserelakás biztosítására, továbbá cserelakás biztosítása mellett pénzbeli térítés fizetésére is sor kerülhet. A §. rendelkezik a pénzbeli térítés mértékéről és kifizetésének módjáról. A pénzbeli térítés hatékony eszköz lehet az önkormányzat kezében a településfejlesztési feladatok ellátása során.

## 25. §

A régi építésű bérházakban számos esetben található üres komfort nélküli, lakhatás céljára már nem használható szükséglakás, a lakóközösség által nem használt tároló és egyéb funkcióját veszített helyiség, ami a szomszédos lakásbérleményekhez csatolva újra bevonható a bérbeadás körébe. A §. rendelkezik a hozzácsatolás lehetőségéről és szabályozza a hozzácsatolással járó költségek és kötelezettségek viselésének szabályait.

## 26. §

A §. a régi társbérleti jogviszonyok felszámolását szolgálja azzal, hogy rendezi a megüresedett társbérletek helyzetét, biztosítva a bent maradó bérlő bérbevételi jogát a megüresedett lakrészre vonatkozóan.

## 27. §

Az önkormányzat a szociális lakhatás biztosítása érdekében együttműködhet e területen működő szervezetekkel. Az együttműködés keretében a szervezeteknek vállalnia kell a lakáshasználók folyamatos felügyeletét, szociális támogatását és biztosítaniuk kell az e körben bérbeadott lakások szerződésszerű és rendeltetésszerű használatát.

## 28. §

A §. a bérleti jogviszony megszűnését követően a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók helyzetének rendezésére vonatkozó szabályokat határozza meg, a jogcím nélkülivé válás több módját érintően.

A (2) bekezdés rendelkezése - amikor a jogcím nélküli helyzetet a bérbeadónak a bérlő felróható magatartását, szerződésszegését követő felmondása idézi elő – egy alkalommal lehetőséget biztosít a jogviszony rendezésére abban az esetben, ha a bérlő a felmondás alapjául szolgáló okot megszüntette.

A jogcím nélküliek bérleti jogviszonyának rendezésére - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag akkor kerülhet sor, ha a jogcím nélküli személy a lakáshasználattal kapcsolatos valamennyi tartozását megfizette, vagy közüzemi tartozásaira részletfizetést kötött, és vele szemben - az együtt lakó családtagokra is figyelemmel - a lakás rendeltetésszerű és szerződésszerű használatával kapcsolatban felmondásra egyébként alapot adó kifogás nem merült fel.

Lakbértartozás fennállása mellett kizárólag akkor van lehetőség bérleti jogviszony létesítésére, ha a lakás mielőbbi kiürítése a bérbeadó érdekében áll és ezért a jogcím nélküli használónak - részletfizetési megállapodás megkötése mellett és annak teljesítése esetén - kisebb, a jogcím nélküli személy jövedelmi helyzetének megfelelőbb lakást ajánl fel.

Amennyiben a bérbeadás egyéb feltételei fennállnak, a bérlő halálát követően a lakásban visszamaradt lakáshasználó helyzete is rendezhető, akár az általa lakott lakás, akár a jövedelméhez jobban igazodó lakbérű lakás bérbeadásával.



## **29. §**

Méltányosság jogcímén biztosítható bérlakás olyan személyek részére, akik rendkívüli élethelyzetbe kerülve veszítették el lakhatásukat és méltányolható ok miatt arról önerőből nem tudnak gondoskodni. A §. megadja a méltányosság kereteit a rendkívüli élethelyzet meghatározásával. A méltányossági okok vizsgálata és a döntés szakmai megalapozottságának biztosítása érdekében a bérbeadás folyamatába bevonásra kerül az önkormányzat szociális feladatokat ellátó szervezeti egysége és a család- és gyermekjóléti szolgálat területileg illetékes szervezeti egysége is.

## **30. §**

A §. a szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezési szabályait határozza meg. Az elhelyezésre kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha az elhelyezéskor határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező személy jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le.

## **31. §**

A §. a jogszabályban, vagy bírósági határozatban előírt bérbeadás szabályait határozza meg.

## **32. §**

A polgármester az önkormányzat érdekében kiemelkedő tevékenységet végző személyek, szakemberek és családtagjaik lakhatásának biztosítása érdekében jogosult bérlőkijelölésre a Bizottság által meghatározott lakáskeret erejéig. A kijelölt bérlők határozott időre, az általános bérleti feltételekkel köthetnek bérleti szerződést.

## **33. §**

Az önkormányzat a közigazgatási területén azonnali intézkedést igénylő, rendkívüli esetekben - elemi csapás, tűzeset, a lakás életveszélyes, vagy önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát kizáró állapota - 6 hónapos időtartamra szóló ideiglenes elhelyezést biztosít. Az elhelyezett személyek óvadékfizetésre nem kötelezettek, egyebekben az általános bérleti feltételekkel köthetnek bérleti szerződést.

## **34. §**

A §. az önkormányzati tulajdonú épületben, vagy lakásban történő nagyobb munkálatokkal járó bérbeadói felújítás idejére biztosítandó átmeneti elhelyezés szabályait határozza meg. A nagyobb mértékű felújítás jelentősen zavarhatja, vagy kizárhatja a bérlő rendeltetésszerű lakáshasználatát, illetve sok esetben a lakások üres állapotát igénylik. Ilyen esetben kerülhet sor a bérlők átmeneti elhelyezésére. A bérlő az átmeneti elhelyezéssel nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe, elhelyezésekor az általa lakott lakásra vonatkozó bérbeadási feltételekkel - alapterület, bérleti díj - azonos, vagy hasonló szerződés kötendő.

## **35. §**

A §. meghatározza az ugyanazon bérlő részére történő újabb bérleti szerződés (köznyelven bérleti szerződés hosszabbítása) megkötésének feltételeit.

A határozott idejű bérleti szerződések időtartamának lejártát követően a bérbeadónak szerződéskötési kötelezettsége nem áll fenn. Dönthet arról, hogy a lakást a továbbiakban is az adott bérlőnek adja-e bérbe. Az újabb bérbeadás feltételeit - a nemzeti vagyon védelmére és az önkormányzati érdekekre figyelemmel - meghatározhatja. E körben értékeli azt, hogy a bérlő megfizette-e a lakhatással kapcsolatos költségeket, a lakás állagának megóvásáról – a szükséges, bérlőt terhelő karbantartási munkák elvégzésével - megfelelően gondoskodott-e, illetve magatartása

az együttélés szabályainak megfelel-e. A bérbeadó ezen feltételek vizsgálata alapján dönt az újabb bérleti szerződés megkötéséről.

A költségelven történő bérbeadás az önkormányzat részéről jelentősen támogatott bérbeadási forma, mely a kerületben lakó, vagy dolgozó személyeknek biztosít kedvezményes lakhatást.

Az új rendelkezés alapján ezt a kedvezményt az önkormányzat a költségelvű pályázaton bérbeadott lakások esetében az első bérbeadást követően összesen 11 évre biztosítja. Az időtartam lejártá után a bérlőnek le kell adnia a lakást, vagy ha tovább is bérbe kívánja venni, azt csak piaci elvű bérbeadás esetére előírt lakbérmérték alkalmazása mellett teheti meg.

A korábbi rendelet szabályai, valamint a kialakult gyakorlat alapján a bérlakáshoz jutó bérlők számoltak a bérleti szerződésük automatikus hosszabbításával, arra rendezkedtek be, hogy lakhatásuk életük végéig megoldott és élethelyzetük, vagyoni, jövedelmi viszonyaik változásától függetlenül élvezik az alacsony bérleti díjú lakások adta előnyöket. A korábbi szabályozás és gyakorlat mellett semmi sem ösztönözte őket a továbblépésre.

A rendeletben meghatározott 11 év elég hosszú időtartam, mely alatt a bérlők kötelezettségük teljesítése esetén biztonsággal és háborítatlanul lakhatják az önkormányzati bérlakást, ugyanakkor elegendő arra is, hogy felkészüljenek lakhatásuk egyéb irányú megoldására.

A rendelet azoknak a bérlőknek, akik úgy látják, hogy lakhatásukat a bérleti jogviszony lejártát követően sem tudják megoldani, lehetőségük van arra, hogy a lakást piaci elven - de a szabadpiaci lakbérekhez képest még így is sokkal kedvezőbb lakbérfizetés mellett - béreljék tovább, vagy a bérleti jogviszonyuk fennállása alatta ismét költségelvű pályázaton indulva, újra megmérettessék magukat a többi pályázó között.

### **36. §**

A §. rendelkezik a bérlőtársi jogviszony kialakításának szabályairól és feltételeiről.

### **37. §**

A §. meghatározza a bérleti szerződések kötelező tartalmi elemeit.

### **38. §**

A bérbeadó kötelezettségeit a Lakástörvény, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Ptk. szabályozza. E körben a bérbeadó köteles a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő bérbeadására, az épület karbantartására, az épület központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotának biztosítására, a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetésére.

### **39. §**

A bérbeadó a lakás szerződésszerű és rendeltetésszerű használatát jogosult ellenőrizni. A §. az ellenőrzések számára és módjára vonatkozó szabályokat tartalmazza.

### **40. §**

A §. (1) bekezdése részletesen felsorolja azokat a bérlői kötelezettségeket, melyek megsértése a bérbeadó rendkívüli felmondását vonhatja maga után. A felsorolt kötelezettségek minden bérlőt egyformán terhelnek, függetlenül attól, hogy a bérbeadásra milyen jogcímen került sor.

A (3) bekezdés a szerződéskötéskor fizetendő óvadéki díj mértékéről és módjáról rendelkezik, továbbá meghatározza az óvadékfizetés mellőzésével történő bérbeadás fajtáit.

#### **41. §**

A bérbeadó a bérbeadáskor megállapodhat a bérlővel abba, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá. A rendeltetésszerű használathoz szükséges felújítási munkák körét a bérbeadó jogosult meghatározni a lakás műszaki állapota alapján. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák költségviselésére és a bérbeszámítás módjára vonatkozó rendelkezéseket és a felújítási kötelezettség elmulasztása, vagy részleges teljesítése esetén alkalmazandó eljárást.

#### **42. §**

A bérbeadó a bérlővel megállapodhat abban is, hogy a rendeltetésszerű használaton túl - akár a bérleti jogviszony fennállása alatt is – a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselésre vonatkozó rendelkezéseket.

#### **43. §**

A §. rendelkezik a bérbeszámítás módjáról.

#### **44. §**

A rendelkezés a 2. mellékletre utalva meghatározza az egyes bérbeadási elvekhez - szociális-, költségelvű-, piaci elvű bérbeadás - rendelet lakbérmértéket, valamint az egyes bérbeadási jogcímek bérbeadási formáit. Ezen túlmenően a 3. mellékletre utalva meghatározza azoknak a külön szolgáltatásoknak a körét, amelyek díját a bérlők kötelesek a lakbéren felül megfizetni. Tartalmazza továbbá azon feltételeket, amelyek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér megállapítására jogosult.

#### **45. §**

A §. meghatározza a lakbér csökkentésének eseteit, illetve mértékét.

#### **46. §**

A §. meghatározza az Lakástörvényben foglaltakon túl befogadható személyek körét. A felsorolásban szereplő személyek befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

#### **47. §**

A §. meghatározza a tartási szerződés megkötéséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás megadásának feltételeit és módját.

#### **48. §**

A §. meghatározza az albérletbe adás szabályait és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit, meghatározza azokat a bérbeadási jogcímeket, amelyek esetében az albérletbe adás nem támogatott. Az esetleges üzletszerű albérletbe adás kiküszöbölése érdekében meghatározásra került az albérletbe adás maximális időtartama, továbbá az albérletbe adás esetén fizetendő lakbér mértéke. A jogosulatlan albérletbe adás a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására ad alapot.

#### **49. §**

A lakást a bérlő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni. Ez az alapvetés az óvadékszámolás és a bérlői helyreállítási kötelezettség alapja.

A bérlő halála esetén az örökösöket terheli a lakás kiürítése és a lakás visszaadása. Az örökös köteles a lakás visszaadásáig a bérleti díjjal azonos mértékű használati díj, valamint közüzemi költségek fizetésére.

A bérleti jogviszony bérbeadó által kezdeményezett, közös megegyezés alapján történő megszüntetésére úgy is sor kerülhet, hogy a bérbeadó cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet a bérlő részére. A rendelkezés szabályozza a pénzbeli térítés mértékét.

#### **50. §**

A §. rendelkezik a bérleti jogviszony megszűnése esetén fizethető pénzbeli térítés feltételeiről és kifizetésének módjáról.

#### **51. §**

Az önkormányzati bérlakás elsősorban lakhatási célokat kell, hogy szolgáljon. Kivételes esetben kerülhet sor a lakás nem lakás célú bérbeadására. Erre elsősorban akkor kerülhet sor, ha a lakás lakásként - alapterületére, helyiségeinek elrendezésére, műszaki felszereltségére tekintettel - nem, vagy nehezen hasznosítható. Az ilyen jellegű bérbeadás akkor valósulhat meg, ha a lakásban folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a szomszédos tulajdonosokat és bérlőket, a tevékenység lakásban folytatható, illetve a használat nem kíván meg engedélyhez kötött műszaki átalakítást.

#### **52. §**

A bérbeadó előzetes engedélye alapján a bérlő is használhatja a lakás egy részét nem lakás céljára az e §-ban meghatározott feltételek szerint.

#### **53. §**

A §. meghatározza a nem lakás célú hasznosítás általános feltételeit.

#### **54. §**

A §. meghatározza a jogcím nélküli lakáshasználók fizetési kötelezettségének mértékét. Amennyiben a jogcím nélküli használat a fizetési kötelezettségek elmulasztása miatt alkalmazott bérbeadói felmondás eredménye, de a bérlő a tartozására részletfizetést köt, a bérbeadó a megállapodás aláírását követő hónaptól a használati díjat a bérleti díjjal azonosan számlázza.

#### **55. §**

A bérbeadó a felmondást visszavonja, amennyiben a bérlő a tartozását annak hatályba lépése előtt rendezi.

#### **56. §**

A bérbeadó hosszabb, 36-60 hónapos részletfizetési lehetőséget biztosít a fizetési kötelezettségek teljesítésében együtt működő bérlő részére az e §-ban foglalt feltételek mellett.

#### **57. §**

A §. az adatvédelemre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

#### **58. – 59. §**

A §. a rendelet hatályba lépésének időpontjáról rendelkezik, illetve, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában a fennálló bérleti és használati jogviszonyokra is alkalmazni kell.