

**BUDAPEST XXI.  
KERÜLET**



**CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

---

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának  
feltételeiről**

*(Egységes szerkezetben a 15/2011. (IV.28.) , a 43/2011. (XI.24.) , a 23/2012.  
(VII.04.) ör, az 5/2013. (III.6.) , a 27/2013. (IX.4.) ör., valamint a 29/2013.  
(X.3.) önkormányzati rendelettel)*

Hatályos 2013. október 4. napjától.

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 5/2011. (II.25.)  
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről**

*(Egységes szerkezetben a 15/2011. (IV.28.), a 43/2011. (XI.24.), a 23/2012. (VII.04.) ö.r., az 5/2013. (III.6.) ö.r., valamint a 27/2013. (IX.4.) önkormányzati rendelettel)*

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

**I. Fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

*A rendelet hatálya*

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra terjed ki.

(2) Az önkormányzat költségvetési szerve használatában vagy kezelésében lévő épületben található, szolgálati lakásnak minősülő lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a Kt. határozza meg.

(3) A Kt. 2 db, legfeljebb 2 szobás összkomfortos önkormányzati tulajdonban álló és a vagyonkezelő szervezet kezelésében lévő lakást szolgálati lakásnak minősíthet, a lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit az 51. § határozza meg. A szolgálati lakásokat e rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

(4) A rendelet hatályba lépését követően megüresedő szolgálati férőhelyre a bérlővel bérleti szerződést kötni az e rendelet által meghatározott feltételek alapján lehet.

(5) A vagyonátadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján induló bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására, az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni, ha a bérbeadó a rendelet hatálybalépésekor az önkormányzat költségvetési szerve vagy a volt kerületi Ingatlankezelő Vállalat Kt. által létrehozott jogutódja.

*A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek*

2 § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői feladatokat alapító okiratában rögzített módon az önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.<sup>1</sup> (1212 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) látja el.

## II. Fejezet

### *A BÉRBEADÁS JOGCÍMEI ÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI*

#### *A bérbeadás általános feltételei*

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

(2) A Kt. a polgármester előterjesztése alapján minden év február 28-ig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál a 4. § (2) bekezdésében megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.

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

(4) A Kezelő a (2) bekezdésben meghatározott előterjesztés előkészítéséhez minden év január 31. napjáig javaslatot tesz a polgármesternek arra, hogy a megüresedett lakásállomány részét képező egyes, más lakásgazdálkodási feladatra nem elkülönített lakások bérleti jogát a Kt. ajánlja fel azon bérlők részére, akik a tárgyévvel megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevitelére vonatkozó igényüket, tekintettel arra, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek.

(5) A Kt. a polgármester (2) bekezdésben meghatározott előterjesztése, a Kezelő javaslata alapján dönt arról is, hogy a megüresedő lakásállományból melyek hasznosíthatók e rendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja szerint ún. „fecskelakásként”.

(6) A Kt. a polgármester (2) bekezdésben meghatározott előterjesztése, a Kezelő javaslata alapján dönt arról, hogy hány db lakást tart fent e rendelet 25. § (2) bekezdés b) pontja szerint ún. „krízislakásként” történő hasznosításra. A krízislakásként történő hasznosításra fenntartott lakásokat a polgármester jelöli ki a kezelő javaslata alapján.

#### *A bérbeadás jogcímei*

4. § (1) A lakásokat:

- a) szociális bérletként
- b) piaci bérletként,
- c) költségelven

lehet bére adni.

(2) A lakások bérbeadása

- a) pályázat útján,
- b) versenytárgyalás útján,
- c) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján,
- d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség,
- e) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség,
- f) a rendeletben előírt – másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség,

<sup>1</sup> Módosította a 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2012. július 5. napjától.

- g) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok
- h) rendeletben meghatározott más önkormányzati és közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- i) lakáscsere alapján, továbbá
- j) magántulajdonú lakás Önkormányzat részére történő elidegenítésével történhet.

(3) Az Önkormányzat által újonnan épültként szerzett a 4. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő önkormányzati bérlakások bérbeadása kizárólag költségalapon, illetve piaci bérletként történhet.

(4) Szociális bérlakás – ide nem értve a 25. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – pályázat útján adható bérbe.

(5) Költségelvű, illetve piaci bérlet a (2) bekezdés a), b), i) és j) pontjai alapján létesíthető.

5. § (1) A Kt. határozata alapján azon magánszemélyek esetében, akik az Ltv. kényszerbérlore vonatkozó szabályainak megfelelnek, de az elhelyezésüket az Ltv-ben biztosított határidőn belül nem kérték, a bérbeadó egy lakást ajánl fel bérbéveletre. A felajánlott lakás elfogadásáról a felajánlást követő 15 napon belül nyilatkozni kell.

(2) Lakásbérleti szerződés köthető azzal, aki a 40. §-ban szabályozott határozott idejű egyéves lakáshasználati szerződés időtartama alatt valamennyi e szerződésből eredő kötelezettségének – különös tekintettel a lakáshasználati és közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére – maradéktalanul, határidőben eleget tett.

5/A. § (1) Indokolt esetben, kérelemre a polgármester legfeljebb 6 hónapig terjedő határozott időtartamra dönthet az üresen álló egyes lakások – ideértve a nyugdíjasházi lakásokat is – bérbeadásáról azon, Budapest XXI. kerület közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkező magánszemélyek részére, akik átmenetileg lakástulajdonuk használatában akadályozottak.

(2) Az (1) bekezdés tekintetében indokolt esetnek tekinthető, ha

a) a kérelmező magánszemély életében igazoltan olyan változás áll be, amely előre nem volt látható, és amelynek megoldásában az átmeneti elhelyezés segítséget nyújt, vagy

b) a kérelmező által előre látható esemény következik be, azonban a kérelmező személyes állapotára, helyzetére tekintettel önerejéből nem tudja elhelyezését megoldani.

(3) A polgármester az e § alapján hozott döntéséről köteles a képviselő-testületet a döntés meghozatalát követő legközelebbi rendes ülésen tájékoztatni.

### *Szociális bérlet*

6. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbéadni annak a pályázónak

a) akinek, illetve aki házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,

b) az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek leadja,

c) mind a bérlő, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint

d) a bérlő, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja.- ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit.

(2) Pályázat útján szociális bérlet csak azzal létesíthető, aki

a) a pályázat benyújtására megállapított határnapig nagykorúvá vált,

b) pályázat kiírása esetén a pályázat benyújtására nyitvaálló határnapig benyújtotta pályázatát a kezelőnél,

c) a már meglévő bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,

d) legalább 3 éve Budapest XXI. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.

7. § (1) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. sz. melléklet szerinti méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(2) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

(3) A méltányolható lakásigény vonatkozásában a (2) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik

a) lakás tulajdonjogával (vagy 1/2-et meghaladó tulajdoni hányaddal),

b) lakás hasznélvezeti jogával, illetve

c) önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogával rendelkeznek, kivéve, ha a bérleti szerződés megkötése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és írásos nyilatkozattal vállalják, hogy nyertességük esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlant beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek leadják.

### *Pályázat útján történő bérbeadás*

8. § (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – e rendeletben meghatározott kereteken belül – a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság hatáskörébe tartozik. A Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság által kiírt pályázaton a meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat - különös tekintettel a Bérlő és a jövedelemmel rendelkező együttköltözők jövedelemigazolására, valamint a Bérlő az eltartottokról és az együttköltözőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára – is be kell nyújtania.

(4) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról a kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a kezelő vezetője köteles lezárni.

(5) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat – a mindenkor megüresedő lakásállomány függvényében – kell kiírni és az arról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdető tábláin ki kell függeszteni.

(6) A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal írásban felszólítja. Pontozni és besorolni a pályázatot kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

9. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) azt, hogy mely típusú bérbeadásra kerül sor,

b) pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,

c) eredmény közlésének módját és időpontját,  
d) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a kezelőnél szerezhető be.

(3) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a kezelő dolgozza ki és a Humánerőforrás Bizottság fogadja el a pályázat kiírásával egyidejűleg.

(4) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről kezelő javaslatot készít a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(5) Pontegyenlőség esetén a Humánerőforrás Bizottság ülésén sorsolással választja ki azt a pályázót, akinek a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot kell tenni.

(6) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdető táblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti.

(7) A nyertes visszalépése esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(8) A nyertes pályázat estében a kezelőnek a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát minden esetben, a szerződés aláírását megelőzően ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltakat a kezelő megalapozatlannak tartja, arról soronkövetkező ülésén előterjesztésben tájékoztatja a Humánerőforrás Bizottságot. A Humánerőforrás Bizottság a kezelő előterjesztése alapján a nyertes pályázatot érvénytelenné nyilváníthatja, a pályázat eredményéről szóló döntését módosíthatja, mely esetben a rangsorban a következő pályázó lép előre.

(9) A szociális bérletre pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó feltételek további fennállását a kezelő felhívására igazolja és tudomásul veszi, hogy amennyiben szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik vagy megváltozik, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlet egyidejű értesítése mellett – legfeljebb a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére – módosítani jogosult.

(10) A pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell arra vonatkozólag, hogy ha a szerződés megszűnéskor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 25. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja.

(11) Azt a pályázatot, amely a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

### *Versenytárgyalás*

**10. § (1)** A rendelkezésre álló lakások, valamint a Kt. 3. § (2) bekezdésben meghatározott döntése függvényében a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság dönti el, hogy mely lakások piaci, illetve költségelven történő bérbeadására írható ki versenytárgyalás.

(2) A versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a versenytárgyalási felhívás szerint – a 12 havi lakbérnek megfelelő összegű, 11. § (2) bekezdésében hivatkozott bánatpénz megfizetésén felül – a legmagasabb összeget fizeti meg előre.

## Versenytergylási eljárás

11. § (1) A versenytergylást a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság írja ki, a versenytergylási felhívás, valamint a szükséges nyomtatványok tartalmát a kezelő javaslata alapján a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság határozza meg.

(2) A piaci alapú, illetve költségelven történő bérletre kiírt versenytergyláson bárki részt vehet, aki a mindenkori lakbér tizenkétszeres összegének megfelelő összeget bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a kezelő számlájára, vagy házi pénztárába befizeti. A versenytergylást elnyert személy által befizetett bánatpénz teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenytergyláson nem nyert személyek részére a kezelő a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.

(3) A nyertes visszalépeése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett bánatpénz 1 havi lakbérnek megfelelő összegét elveszti, az a bérbeadót illeti meg.

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

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

(6) A versenytergylási felhívásra benyújtott bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevéen, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a kezelő illetékes szervezeti egységének vezetője zárja le. A versenytergylási felhívás, valamint a benyújtandó ajánlat elkészítéséhez szükséges a nyomtatványok a kezelő ügyfélszolgálatán szerezhetők be.

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

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

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

12. § (1) A versenytergylás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő lakásonként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság elnöke és a kezelő szervezet képviselője írja alá.

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

(3) A versenytergylás eredménytelensége esetén a polgármester a kezelő javaslata alapján dönt a további hasznosítás módjáról.



(4) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes viszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre. A rangsorban következő helyezettel csak azt követően köthető bérleti szerződés, ha a korábban részére visszautalt bánatpénzt teljes egészében, egyösszegben ismételten befizeti a Kezelőhöz.

### *Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján*

#### **13. § (1) Bérlőkijelölési jog**

a) jogszabályon,

b) a Kt. döntésén alapulhat.

(2) A Kt. a polgármester előterjesztése alapján dönt arról, hogy mely állami, államigazgatási, közhatalmi, más önkormányzati szerv, intézmény, illetve más önkormányzat részére biztosít bérlőkijelölési jogot, és mely önkormányzati tulajdonában álló bérlakásra.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel a Kt. önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy

a) az önkormányzat szociális alapon, költségelven, illetve piaci bérleti díj fejében biztosítja a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérletét, valamint azt, hogy

b) a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni.

(4) A Kt. döntés alapján a bérlőkijelölési jog a szerv vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel munkaviszonyban, közszolgálati jogviszonyban, azzal azonos tartalmú, rendszeres munkavégzésre irányuló jogviszonyban (a továbbiakban együtt: munkaviszonyban) álló személyt jelölhet bérlőnek. A bérlet ideje a jelölt személy jelölő szervvel fennálló munkaviszonya idejéig tart.

(5) A bérlőkijelölési jog a Kt. döntése alapján lehet egyszeres, vagy többszörös, de 20 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés 20 éven belüli bármely okból történő megszűnése esetén a bérlakás az általános szabályok szerint adható ismételten bérbe.

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

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás kezelőnek számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.

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

a) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a kezelőnek bemutatja,

b) becsatolja a munkaviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közokirati, közjegyző előtt tett nyilatkozat formájában tett befogadó nyilatkozatot,

c) vállalja a bérleti díj megfizetését, valamint azt, hogy fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a kezelőnek benyújtja,

d) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.



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

#### *Bérbeadás törvényben előírt kötelezettség alapján*

**15. §** Ha a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94. § (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg a jogerős és végrehajtható határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül, a kezelő az elhelyezésre jogosult személyt nyilvántartásba veszi és erről értesíti.

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

(2) A másik lakás bérbeadásának kötelezettsége, illetve az egy felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén az 3. § (3) bekezdésben foglaltak alapján kell eljárni.

(3) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget – a jogosulttal való megállapodás alapján – pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosultnak a (4) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés jár.

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

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

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

#### *Bérbeadás másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján*

**18. § (1)** A lakás jogcímnélküli használói azok a személyek, akik a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradtak és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak. A jogcímnélküli lakáshasználó a lakást a jogcímnélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles elhagyni.

(2) A lakás bérbeadására kell ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki – a rendelet hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha :

a) a Polgármesteri Hivatal vagy a a rendelet hatályba lépése után a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

ba) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

bb) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

és ott a fenti időszakon keresztül, megszakítás nélkül, bejelentett lakóhellyel – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli – rendelkezett.

(3) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználót az általa használt lakásra előbérleti jog illeti meg.

(4) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó előbérleti jogát akkor gyakorolhatja, ha e rendeletben foglaltak teljesítését, a a versenytárgyalási eljárásban legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételek mellett vállalja, a 11. § (9) bekezdésében meghatározottak szerinti fizetőképességét igazolni tudja.

19. § (1) Nem lehet a lakás bérbeadására ajánlatot tenni a 18. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban, illetve szociális bérlet esetén abban az esetben, ha a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak – kiskorú esetében szülőjének – bármilyen jogcímen lakása, vagy legalább  $\frac{1}{2}$ -ed hányadban lakástulajdona, illetve hasznélvezete van.

(2) A 18. § (2) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi – másik lakás bérbevételére nem jogosult – személy lakásba történő állandó jellegű befogadását. Az érintettek esetében a befogadási hozzájárulást a bérbeadási igazolás pótolja.

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

(4) Amennyiben jogcím nélküli lakáshasználó a 18. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére a 7. § (1) bekezdésben foglaltak alapján nem lennének jogosultak, másik, a 7. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő lakás bérbeadására tehető ajánlat. A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók, illetve akik befogadására a (2) bekezdésben foglaltak alapján kötelesek.

(5) A lakásra vagy másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat határidő megjelölésével a kezelő hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül telt el, a lakás vagy a másik lakás bérbeadására vonatkozó jogosultságot nem lehet megállapítani. A kezelő a lakás kiürítése iránt intézkedik, és erről a polgármestert tájékoztatja.

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

20 § A jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadás elmaradása esetén a jogcím nélküli lakáshasználat 61. napjától kezdődően e rendelet 67. §-a szerinti összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

### *Bérbeadás lakásgazdálkodási feladat keretében*

21. § (1) A bérlőnek nem felróható okból előállt, bizonyított egészségügyi ok (okok) alapján pályázaton kívül a már lakással rendelkező bérlő részére, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik, a 7. § (1) bekezdés szerinti méltányolható lakásméretnél nem nagyobb lakás ajánlható bérbevételre, ha a korábbi és a felajánlott lakás

a) ugyanolyan szobaszámú, ugyanolyan (vagy alacsonyabb) komfortfokozatú, vagy

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

(2) Amennyiben a bérlő rendkívüli élethelyzet fennállását a kezelő felé igazolja, a kezelő kezdeményezésére az Intézményfelügyeleti Ágazat szociális és egészségügyi referense környezettanulmánnyal alátámasztott javaslatára a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság az üresen álló lakásokból a bérlő indokolt lakácsere-igényét kielégítheti. A döntés meghozatalára vonatkozó javaslatot a polgármester terjeszti a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság ülése elé.

(3) Nem alkalmazhatók az (1) és (2) bekezdésben írt rendelkezések, ha a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van – kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a 38. § (1) bekezdése szerinti hátralékkezelési szolgáltatások valamelyikében teljes hatállyal részt vesz -, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – ha nem vállalja a felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.

(4) A lakásgazdálkodási feladat keretében biztosított másik lakás(ok) bérbeadási időtartama tekintetében a bérlő nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe, mint amilyenben korábban volt.

(5) A kérelmekről a kezelő nyilvántartást vezet.

### *Bérbeadás önkormányzati vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében*

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

(2) Nem kell figyelembe venni a bérbeadás feltételeit akkor sem, ha a Kt. az önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, közalkalmazottnak, állami szerv alkalmazásában álló közalkalmazottnak ajánl fel lakást bérbevételekre, illetve ha a lakás bérbeadási ajánlatra más önkormányzattal való megállapodás alapján kerül sor, továbbá megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás használoját kell elhelyezni.

## **III. Fejezet**

### ***A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, MEGSZŰNÉSE, TARTALMA***

#### *A bérleti jogviszony keletkezése*

23. § (1) A lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani – kivéve az 1. § (2)-(3) bekezdése hatálya alá tartozó lakásokat – csak a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság jóváhagyó döntése alapján lehet.

(2) A bérleti szerződést a kezelő szervezet foglalja írásba. A szerződés aláírásakor a bérbeadó önkormányzatot a polgármester képviseli.

#### *A bérbeadás időtartama*

24. § (1) A lakást határozott időre kell bérbeadni.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbeadni, ha a Kt, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

25. § (1) Szociális bérlet létesítése esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve – legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

(2) Kt. döntése alapján

a) legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető kis alapterületű, legfeljebb másfél szobás ún. fecskelakásra, mely a szerződéskötés időpontjában 35 éves kort be nem töltött, gyermektelen házaspár részére adható bérbe, amennyiben a házaspár vállalja, hogy lakás-előtakarékosságra vonatkozó szerződést köt és azt a bérbeadás időtartama alatt fenntartja, és ezt éves rendszerességgel a kezelő részére igazolja, valamint

b) legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződés köthető a Humán Szolgáltatások Igazgatóságának az Intézményfelügyeleti Ágazat szociális és egészségügyi referensével egyeztetett kezdeményezésére, a Humán erőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság javaslata alapján azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a határozott idejű bérleti szerződés lejárt esetén indokolt esetben, a Csepeli Szociális Szolgálat indokolással alátámasztott javaslata alapján a Kt. erre vonatkozó döntése szerint a szerződés további 1 évvel meghosszabbítható.

(4) Szociális bérlet esetén az előbérleti jog feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető.

(5) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a piaci bérletre vonatkozó rendelkezések szerint kell a lakást bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni, ismételt bérbeadásra alkalmas állapotba helyreállítani és az önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

**26. § (1)** Költségelven, illetve piaci bérletként bérbeadott, az Önkormányzat tulajdonába új építésű lakásként került, támogatásból finanszírozott építésű bérlakásokat e rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott időtartamra lehet bérbe adni, mely időszak alatt a bérlakás nem idegeníthető el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott bérlakásokon kívüli, költségelven, vagy piaci alapon bérbeadott bérlakásokat 5 évre kell bérbeadni annak a személynek, aki a bérleti jogot versenytárgyalás során nyerte el. A határozott idő leteltét követően a lakást versenytárgyalási eljárás szabályai szerinti versenytárgyalással kell meghirdetni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a legkedvezőbb ajánlatban foglalt számú havi lakbér összegének megfizetését vállalja.

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

**28. §** A lakást határozatlan időre kell bérbeadni

a) a 16. § (1) bekezdése, a 17. § (1) bekezdés, valamint a 17. § (2) bekezdése szerinti esetben, ha az elhelyezésre alapul szolgáló bérleti jog határozatlan idejű volt, illetve

b) ha a megsemmisült, vagy életveszélyessé vált lakás bérlőjének véglegesen ajánlanak bérbevételre az eredetivel megegyező szobaszámú és komfortfokozatú lakást és a megszűnő bérleti joga határozatlan időre szól.

### *Óvadék*

**29. § (1)** Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a lakás havi bérleti díja tizenkétszeresének megfelelő összeg.

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

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

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

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

(6) A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelő összegre a kezelő felszólítását követő 30 naptári napon belül kiegészíteni.

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

### *A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei*

**30 §** A lakást a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérlő részére a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban.

**31. § (1)** A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

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

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyreállítás során felhasznált anyagok számlákkal és a kezelő műszaki ellenőre által igazolt ellenértéke – a lakás műszaki átvételétől kezdődően - a bérleti díjból levonásra kerül. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlőt arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlő mely időpontig mentesül.

(3) Amennyiben a felújítási munkák elvégzése során olyan előre nem látható, de a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munka elvégzése válik indokolttá, mely az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felmérés elvégzésekor még nem volt ismert, a bérlő köteles erről haladéktalanul értesíteni a kezelőt. Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges, a kezelő műszaki ellenőre által igazolt többletkiadásainak a megtérítésére tarthat igényt.

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

(5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján – felmondja.

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

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

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

**33. § (1)** A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

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

(3) A bérbeadó megtagadja a hozzájárulást, ha

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

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

(5) E § szerinti hozzájárulás az önkormányzat tulajdonába újonnan épülteként került, a 15. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő bérlakások esetében nem adható.

**34. § (1)** A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a Bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) igazolni.

(2) A bérbeadó a kezelő útján naptári évenként egyszer köteles és jogosult bérleményellenőrzést végezni, mely során köteles ellenőrizni e rendeletben és a bérleti szerződésben foglaltak betartását.

**35. § (1)** Költségelven, illetve piaci bérleti díj ellenében bérbe vett lakások esetén a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A bérlő e kötelezettségének a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles eleget tenni, mely időszakra lakáshasználati díjat és a felmerülő közüzemi költségeket köteles megfizetni Bérbeadó részére. E határidőt a kezelő a bérlő erre irányuló kérése esetén, indokolt esetben, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthatja.

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

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

(4) E § szerinti megállapodás hiányában, illetve amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó köteletségének az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a helyreállítási költség megtérítése iránt köteles pert indítani. A vonatkozó keresetlevelet a kezelő készíti elő, azt a polgármester írja alá.

**36. § (1)** A lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő köteles a bérlakás birtokbaadásának időpontjáig intézkedni a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén

- a) a bérbeadó a lakásban ténylegesen bentlakó, jogcím nélküli személyekkel szemben a rendelet 18. § (2) bekezdéseiben meghatározottak szerint jár el,



b) a kezelő a lakásba bejelentett, de ténylegesen nem ott lakó személy(ek) esetén pedig a lakcím fiktiválása iránt eljárást kezdeményez.

### *A felmondás szabályai*

37. § (1) Az Ltv24-26. §§-aiban szabályozott felmondás jogát a bérbeadó gyakorolja.

(2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést rendkívüli hatállyal – az Ltv. 25. §-ában meghatározott módon – felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.

(3) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a bérbeadó nevében a polgármester írja elő.

(4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezzi hátralékát, vagy benyújtja a kezelőhöz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet.

(5) Amennyiben a bérlő a 38. § -ban meghatározott adósságkezelési vagy otthonmegőrző programba utóbb nem kerül felvételre, és az erről szóló határozat keltét követő 8 naptári napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el.

### *Hátralékkezelés*

38. § (1) Amennyiben a bérlő vagy a lakáshasználó a lakásbérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bébeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, a következő lehetőségeket veheti igénybe:

a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. sz. rendeletének II. fejezetében meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban vesz részt, vagy

b) fennálló tartozásának 30%-át egyösszegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékokra a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve

c) amennyiben tartozása meghaladja a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletében meghatározott felső értékhatárt, a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül a hivatkozott értékhatár mértékére csökkenti, oly módon, hogy a különbözetet megfizeti, majd a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodások megkötésétől számítva a bérbeadó kamatot a hátralékokra nem számít fel.

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

(4) A hátralékkezelési megállapodás (3) bekezdésben meghatározott felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 37. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 67. §<sup>2</sup> (1)-(2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

<sup>2</sup> Pontosította a 15/2011. (IV.28.) ö.r. 11. § (1) bekezdése)



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

39. § (1) Amennyiben a bérlő a 38. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számű mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.

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

a) valamennyi közszolgáltató eredeti igazolását a közüzemi díjhátralékról,

b) a 38. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a a Humánerőforrás Bizottság adósságkezelési/otthonmegőrző szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző-szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.

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

(4) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott határidőt elmulasztja, illetve a közszolgáltatókkal kötött megállapodások eredeti példányát a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be a kezelőnek, úgy a bérleti szerződés felmondására a 37. §-ban meghatározottak az irányadók.

#### *Határozott idejű lakáshasználati szerződés*

40. § (1) A Humánerőforrás és Fenntartható FEjlődés Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamű lakáshasználati szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékát, kamataival együtt kiegyenlítette – ide értve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

(2) A polgármester egy éves, határozott időtartamű lakáshasználati szerződést köt azzal a 18. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakáshasználati díj, illetve közüzemi díj tartozása.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetben a határozott idő lejártakor a lakáshasználó a lakást kiürített állapotban köteles a kezelő részére visszaadni.

#### *Megállapodás cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizetéséről*

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

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

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

(4) A kezelő a felajánlott pénzbeli megváltás összegéből a bérlő közüzemi és lakbértartozását levonja, a levont összeg jogosult felé történő továbbításáról gondoskodik. Az adósság rendezése után a fennmaradó maradék összeg bérlő részére történő kifizetése iránt intézkedik.

(5) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást a kezelő készíti elő és a bérbeadó képviselőjében a polgármester írja alá.

#### *A bérleti szerződés rendkívüli felmondása*

**42. § (1)** A bérbeadó a bérlakás bérleti szerződését azonnali hatállyal felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a polgármester írja alá.

#### *Részletfizetési kedvezmény a lakásbérleti szerződés felmondása után*

**43. §** Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, a bérleti és lakáshasználati díjhátralék és azzal egy tekintet alá eső, a kezelő által számlázott díjhátralékai tekintetében a 38. § (1) bekezdése b) pontjában foglalt módon részletfizetési lehetőséget vehet igénybe, amennyiben valamennyi további hátralékkal érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.

## **IV. Fejezet**

### **A LAKBÉR**

**44. § (1)** Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, ezen belül:

a) a bérbeadó által szerződés keretében nyújtott szolgáltatások díját, valamint

b) a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásban - meghatározott külön szolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó maga határoz meg.

(2) Az önkormányzati lakás lakbérének megfizetése ellenében az önkormányzati tulajdonban álló épületekben lévő lakások esetében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület üzemeltetéséről, karbantartásáról, ezen belül

a) a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásáról,

b) az ingatlan közös használatra szolgáló helyiségeinek és területének tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, az azokkal kapcsolatos közműellátásról,

c) közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(3) Külön szolgáltatások körébe tartozik:

a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,

b) a felvonó használatának biztosítása,

c) a kapunyitás,

d) a központi fűtés és melegvíz ellátás,

e) rádió és televízióadó vételének biztosítása,

f) háztartási hulladék elszállíttatása.

(4) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a társasházi közös költség megfizetésére az önkormányzat köteles.

(5) Nem tartalmazza a lakbér az önkormányzati lakások üresen tartásából, illetve az elmaradt felújításokból adódó ráfordításokat.

(6) A lakbér fizetését a kezelő szervezet felé kell teljesíteni, a lakbér beszedésére a kezelő köteles.

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

**46. §** A lakbért a lakás bérlője minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni a kezelő bankszámlájára történő átutalással, illetve postautalványon.

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

### *A szociális és szolgálati lakások lakbére*

**48. §**<sup>3</sup>(1) A lakbér mértéke az egy főre eső nettó jövedelem függvényében:

a) összkomfortos lakás esetén:

aa) 75.000,- Ft-ig:	327,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
ab) 75.001-100.000,- Ft között:	491,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
ac) 100.001-150.000,- Ft között:	654,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
ad) 150.001,- Ft felett:	818,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

b) komfortos lakás esetén:

ba) 75.000,- Ft-ig:	262,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
bb) 75.001-100.000,- Ft között:	393,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
bc) 100.001-150.000,- Ft között:	524,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
bd) 150.001,- Ft felett:	655,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

c) félkomfortos lakás esetén:

ca) 75.000,- Ft-ig:	117,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
cb) 75.001-100.000,- Ft között:	176,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
cc) 100.001-150.000,- Ft között:	234,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
cd) 150.001,- Ft felett:	293,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

d) komfort nélküli lakás esetén:

da) 75.000,- Ft-ig:	91,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
db) 75.001-100.000,- Ft között:	137,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
dc) 100.001-150.000,- Ft között:	182,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
dd) 150.001,- Ft felett:	228,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

e) szükséglakás esetén:

ea) 75.000,- Ft-ig:	51,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
eb) 75.001-100.000,- Ft között:	77,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
ec) 100.001-150.000,- Ft között:	102,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
ed) 150.001,- Ft felett:	128,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

(2) Amennyiben a bérlő jövedelmét a Kezelőnek nem igazolja, úgy – a tényleges jövedelem igazolásáig – az lakás komfortfokozata alapján meghatározott legmagasabb összegű lakbér megfizetésére köteles.

<sup>3</sup> Módosította a 43/2011. (XI.24.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. január 1. napjától.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárok felső határát egyedülálló, vagy a lakásban egyedül élő bérlő esetén 20 %-al megnövelt összegben kell alkalmazni.

(4) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell:

a) a lakás településen belüli elhelyezkedése alapján: - 10%

(a 2. sz. melléklet szerint)

b) a lakás épületen belüli fekvése alapján: - 10%

ba) a lakás alagsori, szuterén vagy utcára nyíló üzletlakás,

bb) a lapostetős házaknál közvetlenül a tetőszint alatti lakás

c) a lakás belső adottságai alapján: - 5%

ca) konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény

cb) fürdőszoba helyett zuhanyozó-, mosdófülke

cc) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs

cd) a lakbér emelés közlését megelőzően - egy hónapnál nem régebbi keltezésű - az ÁNTSZ által kiadott hivatalos szakvélemény a lakás egészségre ártalmas állapotáról, e helyzet fennállásának időtartamára.

(5) A lakbér csökkentésének mértéke a csökkentő százalékok összeadása után sem haladhatja meg a 30%-ot."

#### *A költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbére*

49. § (1) A költségelven bérbeadott bérlakások lakbére 828,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.

(2) A lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér összegét minden év februárjában a polgármester előterjesztése alapján a Kt. határozza meg.

50. § A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérenek a 49. § alapján meghatározott lakbéren felül 5% nyereséget is tartalmaznia kell.

## **V. Fejezet**

### ***A LAKÁSBÉRLET ÉS LAKÁSHASZNÁLAT KÜLÖNÖS ESETEI***

#### *Szolgálati lakás és férőhely bérbeadásának különös szabályai*

51. § (1) Szolgálati lakás az az önkormányzati tulajdonban álló lakás:

a) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a vagyonkezelő szervezet vezetőjét illeti,

b) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedés után továbbra is - az önkormányzati intézmény vezetőjét illeti,

c) amelynek bérlőjelölési joga - megüresedése után továbbra is - a jegyzőt illeti.

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

a) közjegyző által hitelesített befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya, illetve közszolgálati jogviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és

b) kötelezi magát, hogy a szolgálati lakásból, férőhelyről a szerződés megszűntét követő 15 napon belül elköltözik, önmaga és az általa jogszerűen befogadott személy(ek) elhelyezéséről saját maga gondoskodik.

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

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

(5) Szolgálati lakás csak lakás céljára használható, albérletként, továbbá a lakás egésze illetve egy része nem lakás céljára nem hasznosítható.

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésére a bérbeadó köteles

a) a vagyonkezelő szervezet szolgálati lakása esetében, valamint önkormányzati intézményben lévő szolgálati lakás esetében a munkaszerződés megkötése után,

b) hivatali szolgálati lakás esetében a jegyző által kiadott bérlőjelölő nyilatkozat alapján a közszolgálati jogviszony létesítése, illetve munkaszerződés megkötése után .

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

#### *Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházi lakások bérbeadásának különös szabályai*

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

(2) A nyugdíjasházi lakás bérlője (bérlőtársa) az lehet

a) aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy az egyedülálló rokkant nyugdíjas aki az 50. életévét betöltötte, és

b) aki önmaga ellátására - orvosi igazolás alapján - képes,

c) az Önkormányzat tulajdonában álló (más szerv rendelkezési jogával nem terhelt) lakás bérlője és elhelyezés biztosítása esetén lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti, korábbi lakását üresen, tisztán, kifestett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátja, vagy

d) elsősorban Csepel közigazgatási területén lévő kizárólagos tulajdonában álló magántulajdonú lakásingatlanát üresen, per-, teher- és igénymentesen az önkormányzat részére elidegeníti, vagy

e) a bérbe adandó nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 100%-át, azaz

ea) a 31 nm alapterületű lakások esetében 4 millió forint,

eb) a 46 nm alapterületű lakások esetében 4,5 millió forint

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

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

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

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

(6) A nyugdíjasházi lakás bérleti szerződését határozatlan időre szólóan kell megkötni, a szerződés megkötésére a bérbeadó jogosult és köteles.

(7) A korábbi önkormányzati bérlakás leadásával bérlővé vált nyugdíjasházi lakás bérlőjének bérleti joga – ide nem értve az 52. § (2) bekezdés c) pontja szerinti lakáscsere esetét – a bérlő részéről történő egyoldalú felmondással megszüntethető, mely esetben a bérlő az 52. §-ában foglaltak alapján általa befizetett pénzbeli térítés 50%-ára tarthat igényt. Az a bérlő, aki az 52. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott lakáscsere útján vált nyugdíjasházi lakás bérlőjévé, a lakás visszaadására, a bérleti szerződés bérlő általi egyoldalú felmondására tekintettel pénzbeli térítésre nem jogosult.

(8) A nyugdíjasházi lakás csak lakás céljára használható, egyéb módon történő hasznosításához, tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(9) A nyugdíjasházi lakásba a bérlőn és házas társán kívül más személy bejelentéséhez hozzájárulás nem adható.

(10) A nyugdíjasházi lakásért fizetendő bérleti díj mértékét a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani. A külön szolgáltatások díja a bérleti díjba nem számít bele. A bérleti díj tartalmazza az Önkormányzat által biztosított 24 órás gondozási ügyelettel kapcsolatos költségeket is.

### *Hagyatékkal terhelt lakás*

**53. §** (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani. Ha az örökös a hagyatéki ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat - az örökös költségére és veszélyére - a kezelő raktárba helyezi el és a hagyaték átadó jogerős végzés kézhezvételétől számított 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a kezelő a hagyatékot értékesíti.

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

### *A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése*

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

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

### *Lakás bérbeadása nem lakás céljára*

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

**56. §** (1) Ha a rendelet hatálybalépésekor, vagy azt követően a lakás egészét vagy egy részét nem lakás céljára használják, az erről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a kezelő köteles az állapot megszüntetésére a bérlőt felhívni. Ennek eredménytelensége esetén a kezelő a lakásbérleti jogviszony felmondását kezdeményezi és erről a polgármestert tájékoztatja.

## *Bérbeadás bérlőtársak részére*

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

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

a) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó 16. életévét betöltött gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke), b) a jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, ha vele legalább 5 év óta állandó jelleggel együtt lakik és a 16. életévét betöltötte,

c) a vele legalább 3 év óta állandó jelleggel együtt lakó szülője, (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő),

d) a vele ténylegesen együtt nem lakó gyermekvédelmi szakellátásban tartózkodó gyermeke (gyermekei) törvényes képviselőjének

közös írásbeli kérelme alapján.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a kezelő soron kívül köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlő a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosult, úgy a bérbeadó a 9. § (8) bekezdésben foglaltak szerint jogosult és köteles eljárni.

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

(5) Ha a szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1), (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával jöhet létre.

(6) A bérbeadó nem adhatja ki az igazolást, ha az (1), (2) bekezdésben említett hozzátartozónak beköltözhető lakástulajdona, illetve haszonélvezete van.

(7) A határozott időre szóló bérleti jogot a bérlőtársi jogviszony utóbb történő engedélyezése nem változtatja határozatlan idejűvé.

## **VI. Fejezet**

### ***A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI***

#### *Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz*

**58. § (1)** A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

a) élettársát,

b) az állandó jelleggel vele együtt lakó gyermeke házastársát, élettársát, annak gyermekét,

c) nagyszülőjét, egyenes ági felmenőjét,

d) testvérét, annak gyermekét,

e) nagykorú unokáját, annak házastársát, élettársát, gyermekét

a lakásba befogadja. A hozzájárulás elbírálásakor az albérletbe adásra vonatkozó, a 60 § (3) bekezdésben rögzített négyzetméterszabályt alkalmazni kell.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.

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



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

(5) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

### *Hozzájárulás a tartási szerződés esetén*

**59. § (1)** A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön. A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén megtagadhatja. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

(2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatásához kötik, az eltartó lakásba való befogadásához a 58. § (4) bekezdése szerint járulhat hozzá a bérbeadó.

(3) Jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

(4) E §-ban foglaltak költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott, az önkormányzat tulajdonába újonnan épültként került, a 4. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő bérlakások esetében nem alkalmazhatók.

(5) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult

### *Albérletbeadás*

**60. § (1)** Önkormányzati bérlakás csak és kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén adható albérletbe.

(2) A határozott ideig vagy feltétel bekövetkezéséig bérbeadott lakás, továbbá az egyszobás lakás, illetve a költségelven vagy piaci alapon bérbeadott lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(3) Albérletbe adáshoz a bérbeadó a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást, ha

a) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad,

b) az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs (társbérlő) hozzájárult,

c) az albérlet időtartama alatt a bérlő az esetleges lakásfenntartási támogatásról, lakbértámogatásról lemond,

d) az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára 6 m<sup>2</sup>-es lakószobarással jut, továbbá

e) a bérlő vállalja az albérletbeadás időtartama alatt a mindenkor lakbér kétszeresének megfelelő összegű lakbér fizetését.

(4) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás a lakásba történő ideiglenes befogadást, valamint tartózkodási hely létesítéséhez történő hozzájárulást is engedélyezi.

(5) Az (2)-(3) bekezdésben foglalt feltételek esetén is kizárólag a határozott időre - maximum két évre - kötött albérleti szerződéshez adható hozzájárulás. A hozzájárulás többször ismételhető.

(5) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat, az albérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a volt albérlő önkormányzati lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A lakás fizetővendéglátás céljára nem hasznosítható.

(7) Amennyiben a lakás albérletbe adására a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül kerül sor, úgy a bérbeadó Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra történő hivatkozással a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

(8) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

### *Lakáscseréhez hozzájárulás*

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

(2) A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

## **VII. Fejezet**

### **LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

**62. §<sup>4</sup>**

### **ÁTMENETI, VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### *Adatvédelmi szabályok*

**63. §** (1) A kezelő a törvény keretei között jogosult és köteles nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv, a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetőleg a hozzájárulás megadásáról történő döntés érdekében igényel.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III.27.) Korm. rendelet szerint.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni – törvényben meghatározott eseteket kivéve – nem lehet.

#### *A lakásállományba való vétel és törlés*

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

- a) az ingatlan helyrajzi számát, pontos címét,
- b) a lakás adott ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését, négyzetméterrel megjelölt össz nagyságát, komfortfokozatát és a hozzátartozó egyéb helyiségek adatait,
- c) a lakás egyes helyiségeinek számát, rendeltetését és négyzetméterrel megjelölt egyenkénti nagyságát,
- d) a lakás bérbeadásának időpontját, a határozott idejű bérleti jogviszony várható megszűnésének időpontját,
- e) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) nevét, címét, az általa jogszerűen befogadott személyek nevét, címét,
- f) a lakbér nagyságát, arra adott esetleges kedvezményeket, esetleges lakbértartozást,
- g) az esetleges albérlő nevét, címét, az albérllet időtartamát,
- h) a bérleményre megállapított, illetve megfizetett lakásépítési hozzájárulás összegét,
- i) a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv adatait, a bérlőkijelölési jogra vonatkozó információkat

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 29/2013. (X.3.) ö. 11. § (2) bekezdése.

j) a bérlettel és használattal kapcsolatos minden olyan adatot és eseményt, amely a bérleti szerződés fennálltára befolyással van,

(2) A kezelő - egyeztetéssel - a lakásállományból törli azt a lakást, amelyről a műszaki hatóság megállapította, hogy az eredeti rendeltetési céljára - a hatályos előírások alapján - nem használható. A lakásállományból törölt lakás a továbbiakban az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint helyiségként hasznosítható.

### *Lakás összevonás*

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

(2) Az előzetes hozzájárulás alapján a kérelmezőnek be kell szereznie:

a) a tervdokumentáció benyújtásával a jogerős építési engedélyt,

b) a munkálatok elkészülte után a jogerős használatbavételi engedélyt.

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

(4) A polgármester az engedélyt a jogerős használatbavételi engedély bemutatása után adja ki.

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

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

### *Önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás*

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

### *Lakáshasználati díj*

**67. § (1)** Az a személy – kivéve a (4) bekezdésben meghatározott esetet –, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére, a kezelő számlájára teljesítve.

(2) Ha a jogcím nélkül lakó személy elhelyezéséről a Ltv. vagy e rendelet alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia és a megfelelő elhelyezést felajánlotta, az elfogadás megalapozatlan visszautasítása időpontjától az (1) bekezdést kell alkalmazni.

(3)<sup>5</sup> A lakáshasználati díj a mindenkori lakbérrel megegyező összeg, amennyiben a korábbi bérlő a bérleti jogviszony közüzemi díj- vagy lakbérhatáralék miatti bérbeadói felmondás miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá és

a) a lakáshasználó a 40. §-ban meghatározott egy éves határozott idejű lakáshasználati szerződést kötött a bérbeadóval,

b) a lakáshasználó a 38. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott részletfizetési megállapodás hatálya alatt áll, illetőleg azt teljesítette és a Bérbeadó felé más tartozása nincs, vagy

c) a lakáshasználó részt vesz a 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletben meghatározott hátralékkezelési programok bármelyikében és az erről szóló igazolást a kezelőnek benyújtja.

(4) A jogcím nélküli lakáshasználó a (3) bekezdésben felsorolt valamely megállapodás, szerződés megkötéséig az (1) bekezdésekben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni. .

### *Értelmező rendelkezések*

**68. §** E rendelet alkalmazása során

a) **eltartott:** a bérlővel közös háztartásban élő, a Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér nettó összegének 50%-át.,

b) **beköltözhető lakás:** az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett ingatlan, amelyben a bérlőnek vagy a vele együtt lakóknak, illetve együtt költözőknek összességében legalább ½-ed tulajdoni részzelöltséget meghaladó mértékű tulajdona van.

c) **fecske lakás:** azok a kis alapterületű lakások, amelyek a Képviselő-testület döntése alapján kizárólag 35 éven aluli gyermektelen házaspár részére adható bérbe legfeljebb 5 évre szólóan, lakás-előtakarékosság vállalása mellett.

d) **krízislakás:** azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe a Képviselő-testület döntése alapján, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

### *Vegyes és záró rendelkezések*

**69. §** (1) E rendelet 2011. március 1. napján napján lép hatályba.

(2) E rendeletben foglalt rendelkezéseket a hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is megfelelően alkalmazni kell.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(4) Azon magánszemélyekkel, akik e rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást jogcím nélküli lakáshasználóként a lakás használatára irányuló megállapodás nélkül használnak, a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság legfeljebb 2 éves határozott idejű lakáshasználati szerződés megkötéséről dönthet, amennyiben a lakáshasználó vállalja, hogy a lakáshasználati szerződés megkötésétől számított 1 naptári éven belül valamennyi jogcímen fennálló fizetési kötelezettségének egyenlő részletekben eleget tesz és a lakáshasználati szerződés lejártakor a lakást a kezelő részére kiürített állapotban visszaadja.

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

<sup>5</sup> Módosította a 15/2011. (IV.28.) ör. 11. § (2) bekezdése.