

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2010. március 9.

dr. Xantus Judit
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelete***

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről**

Budapest Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdés és a 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV.14) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a fizetendő lakbér mértékéről, a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakóingatlanokra/lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., különös tekintettel a 19.§ (1)-(2) bekezdéseire, valamint a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.
- (3)¹ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletének

* Egységes szerkezetben a módosító 30/2010.(VII.14.) ök. sz., a 38/2010.(IX.24.) ök.sz., a 10/2011.(II.21.) sz., a 27/2011.(IV.27.) sz., a 41/2011.(VII.25.), a 69/2011.(XI.22.) sz., a 8/2012.(II.23.) sz. rendelettel, a 43/2012.(VII.26.) sz. rendelettel, az 57/2012.(X.24.) sz. rendelettel, a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelettel, a 3/2013.(I.31.) sz. rendelettel, a 29/2013. (VI. 10.) számú rendelettel, a 37/2013. (VII. 22.) sz. rendelettel, az 54/2013. (XII.20.) számú, 2/2014. (II.22.) sz. rendelettel, továbbá a 23/2014. (VI.20.) sz. önk. rendelettel, a 10/2015.(III.01.) önk. rendelettel, a 28/2015.(VI.04.) önk. rendelettel,

¹ Beiktatta a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. §.(2) bek. a.) pontja. Hatályos 2013. január 1-től.

- a) a vagyon versenytárgyalás útján való hasznosítására,
- b) az átlátható szervezettel való szerződéskötésre,
- c) az Önkormányzattal szerződő félnek a szerződéskötést megelőző, átlátható szervezetként való minősítéséről szóló nyilatkozatára,
- d) az átlátható szervezet e minőségének elvesztésére

vonatkozó szabályait a lakások a bérletére is alkalmazni kell, az a) pont esetében kivéve a lakások nem piaci alapú bérbeadását.

A bérbeadói jogkörök gyakorlói

2. §

- (1) Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét – jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban - az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:
 - a)² a Humánszolgáltatási Bizottságára (a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),
 - b)³ a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságára (a továbbiakban tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság), (a továbbiakban: a) és b) pontban meghatározottak együttesen: bizottságok),
 - c.) az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezetre (továbbiakban: bérbeadó szervezet) e rendelet és a vele kötött szerződés keretei között.
- (2) Ha a rendelet külön nem rendelkezik, akkor a döntési hatáskör gyakorlására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult.
- (3)⁴ A Képviselő-testület jogosult kijelölni azokat a Helyi Városrehabilitációs Területeket (továbbiakban: HVT), amelyek vonatkozásában az Önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott Vagyongazdálkodó szervezet a tulajdonosi jogok részleges gyakorlására jogosult. A Képviselő-testület határozata alapján a Vagyongazdálkodó szervezet gyakorolja az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetésével, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos bérbeadó jogokat és feladatokat, illetve előkészíti az itt lévő lakáshasználók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.
- (4) A Képviselő-testület, a bizottságok, és a Polgármester feladatukat a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.
- (5) A rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől el lehet térni, ha vis maior miatt kell bérbeadói döntést hozni. A közérdekű célból történő lakásbérbeadás tekintetében a 16.§ rendelkezései az irányadóak.

II. FEJEZET

² Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

³ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁴ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. február 22-től.

A BÉRBEADÁS JOGCÍMEI ÉS A LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI

A bérbeadás jogcímei

3. §

(1)⁵ A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján 5 évenként – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-m) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.

Az üres és a várhatóan megüresedő lakásállományról bérbeadó szervezet köteles a Képviselő-testületet tájékoztatni. A tájékoztatóban a lakásállomány övezet, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot számszerűsítve kell szerepeltetni, valamint meg kell határozni az Önkormányzatra kötelező, vagy a döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.

(2)⁶

(3) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kezdeményezheti a Képviselő-testület felé az (1) bekezdés alapján meghatározott irányelvek módosítását, kiegészítését.

(4)⁷ A lakások bérbeadása történhet:

- a) pályázat útján,
- b)⁸ méltányosságból létesített bérlet pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g)⁹ köztisztviselők és közalkalmazottak, a Polgármesteri Hivatalban munkajogi jogviszonyban állók, az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményekkel munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók, az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának dolgozói, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt házi orvosok és védőnők részére szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
- k) előbérleti jog alapján,
- l) házfelügyelői szolgálati jelleggel

⁵ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 1. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 41/2011.(VII.25.) ök. sz. rendelet 6. §. (2) Hatályos 2011. július 25-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷ Módosította a 30/2010.(VII.14.) ök. sz. rendelet 1. § (1) bek. Hatályos 2010. július 14-től. Majd módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. február 22-től.

⁸ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 1. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁹ Módosította a 23/2014. (VI.20.) sz. önk. rendelet 1 §, hatályos 2014. június 20-tól.

- m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak.
- n)¹⁰ nem lakás célú helyi helyiség lakássá minősítését követően új bérleti szerződés kötésével
- o)¹¹ lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv (a továbbiakban: Lakástörvény) hatálybalépése előtt ideiglenesen bérbe adott lakások bérlői részére,
- p) az Önkormányzat hajléktalanokkal foglalkozó programja keretén belül, azok részére, akik a programban meghatározottak szerint bérleti jogviszonyt létesíthetnek,
- q) jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján.

(5) Az Önkormányzat által új építésű épületben szerzett önkormányzati bérlakások bérbeadása elsősorban költséggelven, illetve piaci alapon történhet.

LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBE ADÁSÁNAK MÓDJAI

Lakás bérbeadása pályázat útján

4. §

- (1) A bérlő személyének kiválasztása és a lakás bérbeadásáról való döntés – a rendeletben meghatározott eseteket kivéve – pályázati eljárásban történik.
- (2) A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:
 - a.) akik semmilyen jogcímen nem rendelkeznek beköltözhető lakással,
 - b.) másik lakás bérbevételére a lakásigény mértékét figyelembe véve azon bérlők számára, akiknek a jelenlegi lakásuk pl. a család létszámváltozása vagy egyéb ok miatt már nem megfelelő,
 - c.) azok részére, akik rossz minőségű és/vagy kis alapterületű lakásuk helyett másik, nagyobb alapterületű, nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
 - d.) azok részére, akik szociális bérletük megszüntetése mellett másik nagyobb alapterületű és/vagy nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
 - e.)¹² 40. évüket be nem töltött házaspárok vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,
 - f.)¹³ az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az

¹⁰ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) ök. sz. rendelet 1. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

¹¹ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 2. § (2) bek. hatályos 2013.július 22-től,

¹² Módosította a 43/2012.(VII.26.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2012. augusztus 1-től, rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 2. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

¹³ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,,
- g.) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói számára,
- h.) lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével,
- i.) az a)-h) pontban megjelöltek vagy egyes csoportjaik számára.
- j)^{14,15} deviza alapú jelzáloghitelét nem képes törleszteni, vagy visszafizetni, és a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerületben található lakásra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződéseket a finanszírozó pénzügyi intézmény felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot akár a finanszírozó pénzügyi intézmény javára, akár közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérő javára feljegyezték, valamint a finanszírozó pénzügyi intézménnyel és az ingatlanra feljegyzett, közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérővel, a lakásközös értékesítésére megállapodást kötött.
- (3) A (2) bekezdés alá tartozó lakások körének meghatározott keretszámát a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság határozza meg.
- (4) Szociális bérletre jogosultak részére kiírandó pályázat esetén a szociális ügyeket gyakorló, szociális bérletre nem jogosultak részére kiírandó pályázat esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság határozza meg, hogy a (2) bekezdésben megjelöltek közül melyik csoport számára kell a pályázatot kiírni, s dönt a pályázati feltételekről, valamint a bérlők kiválasztása során figyelembe veendő szempontokról.
- (5) A jelen rendeletben pályázat útján történő bérbeadások tekintetében Kiíró alatt a (4) bekezdésben megjelölt két bizottság egyikét kell érteni.

Pályázat kiírása

5. §¹⁶

Lakáspályázatok értékelésében közreműködők

6. §¹⁷

A pályázatok értékelése

7. §¹⁸

Méltányosságból létesített bérlet, pályázaton kívül¹⁹

¹⁴ Beiktatta a 29/2013. (VI. 10.) sz. rendelet 1 §, Hatályos 2013. június 10-től.

¹⁵ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2013. július 22-től, és a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. § (3) bek. 23. pont 2013. január 1-től.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. § (3) bek. 23. pont 2013. január 1-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. § (3) bek. 23. pont 2013. január 1-től.

¹⁹ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 3. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

8. §

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján, az előkészítő munkacsoport támogató javaslata esetében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére, amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezett és további lakhatását nem tudja önerőből megoldani, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését és jelen § szerinti kizáró ok vizsgálatával – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában költségelvű lakbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során elsősorban méltányolható helyzetek:

- a) a kérelmező a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette vagy veszíti el a korábbi lakását,
- b) a kérelmező jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy,
- c) a kérelmező önhibáján kívül lett jogcím nélküli lakáshasználó, ide nem értve azokat az eseteket, amikor a szerződés a bérlőnek felróható okból a bérbeadónak felmondásával szűnt meg.
- d) a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ krízislakásának lakója volt,
- e) a kérelmező azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzete.

(3) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés 1 év határozott időre előbérleti jog biztosításával vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerinti kérelem elbírálása legalább 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: előkészítő munkacsoport) javaslata alapján történik. A munkacsoportban résztvevők körét a polgármester határozza meg annak figyelembevételével, hogy tagjainak több, mint a fele szociális vagy gyermekjóléti területen dolgozókból áll.

(5) Az előkészítő munkacsoport javaslatát megelőzően a bérbeadó szervezet megvizsgálja a (8) bekezdés szerinti feltételeket, a feltételek fennállása esetén a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ a kérelmezőnél helyszíni környezettanulmányt végez.

(6) Az előkészítő munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, a helyszíni környezettanulmány alapján készíti el a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát.

(7) A kérelmező részére a bérbeadó szervezet legfeljebb három lakás megtekintését biztosítja.

(8) Nem létesülhet jelen § szerinti bérleti jogviszony e rendelet 23. §-ában foglalt kizáró okok, valamint az alábbi körülmények fennállása esetében:

- a) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;
- ab) a kérelmezőnek vagy a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg,

- ac) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskeresők nyilvántartásából,
- b) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy
- ba) a szociális törvény szerinti vagyonnal rendelkezik,
- bb) a közösségi együttélés szabályait nem tartja be,
- bc) a lakókörnyezete rendezettségének biztosítására vonatkozó feltételeket nem teljesíti,
- bd) családjában nevelt gyermeke kötelező óvodai nevelésének vagy iskolai tankötelezettségének nem tesz eleget,
- be) Budapest Józsefvárosi Önkormányzatánál jogosulatlanul vett igénybe pénzbeli vagy természetben nyújtott települési támogatást, rendkívüli települési támogatást és visszafizetési kötelezettségének teljes mértékben nem tett eleget, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, vagy
- bf) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felé helyi adó vagy adók módjára behajtható köztartozás fizetési kötelezettsége áll fenn, amíg azt nem egyenlítette ki, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.
- c) amennyiben a kérelmező:
- ca) előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését, illetve szabadságvesztés büntetését tölti,
- cb) az általa lakott ingatlan jogszerű használatának jogcímét nem tudja igazolni,
- d) amennyiben a kérelmező és a vele együttköltöző személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek vagy összjövedelmük a bérbe adandó lakás lakbér- és egyéb szolgáltatások díjának mértékét nem fedezi.

Bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése

9. §

- (1) A bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy elhelyezése kérelemre:
- a) másik lakás bérbeadására vállalt bérbeadói kötelezettség, vagy
- b) egyedi mérlegelés alapján történik.
- (2) A bérlő halála után a lakásban visszamaradt személynek lakást kell bérbe adni, ha a bérbeadó a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor a másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, feltéve, hogy a másik lakás bérbeadásának feltételei fennállnak.
- (3)²⁰ Amennyiben a befogadáshoz adott bérbeadói hozzájárulás, vagy a bérleti szerződés másként nem rendelkezik, az elhelyezési kötelezettségre, a bérbeadói hozzájárulás megadásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.
- (4)²¹ A lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is – a 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - bérbe lehet adni az alábbi esetekben:

²⁰ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²¹ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 4. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

- a) ha a lakásba történő költözésére vonatkozóan bérbeadói hozzájárulást adtak, és a lakás nagysága a lakásigény mértékét nem haladja meg, és állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen lakott a lakásban a bérlő halálát megelőző 3 évben és a bérlőnek unokája (a nem befogadott gyermekének született gyermeke), testvére, élettársa, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, testvére, és
- b) ha a bérbeadó a bérbeadói hozzájárulásban nem kötötte ki, hogy a jelenleg jogcím nélküli használó, a bérlő halálát követően elhelyezési, illetve pénzbeli térítés megfizetése nélkül köteles a lakást elhagyni.

(5)²² A lakásban visszamaradt használók lakás igénye mértékének megállapításánál az 1. mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni azzal, hogy a kérelmezővel már a bérlő életében is állandó jelleggel együttlakó személyeket lehet számításba venni. Állandó jelleggel együttlakó személynek minősül az, aki életvitelszerűen tartózkodik az adott lakásban, amelyet a lakcímnnyilvántartóban állandó lakcímként bejelentett.

(6)²³ A bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak sem az általa használt, sem másik lakás nem adható bérbe, ha:

- a) az elhunyt bérlő után a bérleti jogviszonyának folytatására jogosult személy lakik a lakásban,
- b) a kérelmező – vagy a vele együttlakó személyek – az elhelyezéssel kapcsolatos bérbeadói döntéshez szükséges adatokat és igazolásokat határidőben nem adják át a bérbeadónak,
- c) a kérelmező a bérlő halálát megelőző két éven belül vagy a bérlő halála után olyan magatartást tanúsított, amely bérlő esetében lehetővé tenné a bérbeadónak a bérleti szerződés felmondását,
- d)²⁴ a bérlő halála után használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása van.

(7)²⁵

(8)²⁶ Ha több jogosult is van, részükre együttesen csak egy lakást lehet bérbe adni. A bérleti szerződést azzal a jogosulttal kell megkötni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony létesítésével kell bérbe adni.

10. §

(1)²⁷ A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, 1 évi időtartamra adja bérbe a lakást.

- a) a bérlő halálát megelőzően legalább három évig lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen a lakásba lakott, vagy

²² Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²³ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁴ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 22. § (2) bekezdése 2013. július 22-től.

²⁶ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 4. § (3) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁷ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 5. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

b) akivel szemben – a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor – a bérbeadó másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, de a kérelmező lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen nem lakott 5 évig a lakásban a bérlő halálát megelőzően.

(2)²⁸ Az (1) bekezdésen alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján **legfeljebb 5 évre újból megköthető**.

(3) Ha a bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy nem jogosult szociális bérletre, részére a bérbeadás - az egyéb feltételek fennállása esetén - magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett történhet.

(4) Az elhelyezésre és a bérletre való jogosultság megállapításához szükséges adatok, nyilatkozatok és igazolások benyújtására a lakásban lakókat legalább 30 napos határidő megjelölésével fel kell hívni. Ennek során a bérbeadó szervezetnek meg kell vizsgálnia, hogy a lakásban vissza maradtak-e szociális vagy gyámügyi közreműködésre. Ha a határidő eredménytelenül telt el vagy a jogosultságot nem lehet megállapítani, intézkedni kell a lakás kiürítése iránt.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében

11. §

(1)²⁹ Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján folytatja le az eljárást,
- b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,
- c) a bérbeadó az Ltv. 26. § (1)³⁰ bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe
- d) vis maior esetén,
- e) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.

(2)³¹ Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (1)³² bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.

a.)³³

²⁸ Módosította az 54/2013. (XII. 20.) sz. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

²⁹ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

³⁰ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 5. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

³¹ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

³² Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 5. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

³³ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ör. 5. § (3) bek. 2015. jún. 5-től.

- b.) Ha a bérlő a határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételét ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője a megállapodásban vállalja.
- c.) Ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják.
- (3) A (1) bekezdés b) pontja esetén a megállapodás megkötéséről a gazdálkodási feladatok figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt a bevételi/kiadási előirányzaton rendelkezésre álló keretösszeg határáig. Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a jogos lakásigénynek a rendelet 1. számú melléklete alapján megállapított mértékét kell különösen figyelembe venni.
- a) ³⁴
- b)
- (4) A lakásgazdálkodási feladatok keretében történő bérbeadás során, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során – elsősorban az (1) bekezdés b)-c)-e) pontjában meghatározott esetekben és különösen a HVT területén megoldandó lakásgazdálkodási feladatok megoldása keretében – tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás:
- a.) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban való végleges elhelyezés megoldásáig,
- b.) vagy/és a pénzbeli térítés bérlőnek való megfizetéséig tartó időtartamra.
- (5) Az átmeneti jelleggel történő bérbeadás esetén – ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a pénzbeli térítés összegének megállapításánál és a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően értelemszerűen azt a lakást kell figyelembe venni, melyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.
- (6) Az (1) bekezdés b) pontja esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával a bérlő (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére – elsősorban az (1) bekezdés b) -c) pontjában meghatározott esetekben – külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg. A külön-külön történő bérbeadás esetén együttesen legfeljebb két lakás adható bérbe, ha a bérbe adandó lakások együttes forgalmi értéke nem haladja meg a meglévő lakás forgalmi értékének 130 %-át.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 16. §. Hatályos 2011. április 27-től.

- (7) A HVT területén megoldandó lakásgazdálkodási feladatok ellátása során, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával - nem átmeneti jelleggel a (6) bekezdésben meghatározott személyi körben külön-külön is történhet lakás bérbeadása. A külön-külön történő bérbeadás esetén a (6) bekezdésben meghatározott személyi kör számára együttesen legfeljebb két lakás adható bérbe. A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulását a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezetnek is kérni kell.
- (8) A (7) bekezdés alapján történő külön-külön bérbe adott lakások együttes szoba száma nem haladhatja meg a bérlő és a vele együttlakó, 24. § (2) bekezdésben meghatározott személyek száma alapján számított lakásigény mértékének alsó határához tartozó szobaszám és - kizárólag a (7) bekezdés alkalmazása során - ehhez hozzászámítható egy szoba együttes számát.
- (9) A (6)-(8) bekezdés alkalmazása során a már bérlőnek számításba vett jövőbeni új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell. A nem a bérlőnek bérbe adott lakás után költség elvű vagy piaci lakbért kell fizetni. Az ilyen lakásra csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig létesíthető bérleti jogviszony.

Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül³⁵

11/A. §

- (1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.
- (2)³⁶ Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján a levonások után esetlegesen fennmaradt összeg 50%-át a felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be.
- (3)³⁷ Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság fennállása esetén - a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett, amennyiben a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék. Ebben az esetben bérlő köteles a

³⁵ Kiegészítette a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2011. február 22-től.

³⁶ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 6. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

³⁷ Módosította a 37/2013. (VII.22) számú önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át megfizetni. Amennyiben bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, bérlő kérelmére a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslatára a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérlő fizetési kötelezettségét csökkentheti, illetve elengedheti.

- (4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.
- (5)³⁸ A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslés díját bérlő köteles megfizetni.
- (6)³⁹ A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:
- a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,
 - b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.
- (7)⁴⁰ Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.
- (8)⁴¹ E § szerinti jogcímen a lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a bérleti szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg, a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják, az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. A bérlők kötelesek a visszaadott lakás forgalmi értéke, és a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege közötti különbözet – amennyiben a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásé - 50 %-át megfizetni.
- (8a)⁴² Amennyiben a bérbe adandó lakások együttes forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakás forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A. § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.
- (9)⁴³ E § szerinti jogcímen két lakás bérlője (bérlőtársa) közös kérelmére egy lakás is bérbe adható, ha a lakások egyikén sincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban

³⁸ Módosította a 29/2013.(VI. 10.) számú önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2013. június 10-től.

³⁹ Kiegészítette a 41/2011.(VII.25.) sz. rendelet 3 §. Hatályos 2011. július 25-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴⁰ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) ök. sz. rendelet 2. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

⁴¹ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴² Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 6. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁴³ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 6. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

vállalják, az általuk bérelt bérlemények leadása mellett. A bérlők kötelesek a visszaadott lakások együttes forgalmi értéke, és a bérbe adandó lakás forgalmi értékének összege közötti különbözetének – amennyiben a bérbe adandó lakás forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásoké - 50 %-át megfizetni. Amennyiben a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A. § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.

(10)⁴⁴ A 11/A. §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

Bérbeadás bérlőkijelölési jog vagy bérlő kiválasztási jog alapján

12. §

(1) Új bérlő-kijelölési jogot biztosító megállapodásról, és annak feltételeiről a Képviselő-testület dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát, valamint a bérlőkijelölési jog pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik.

(2) A bérlőkijelölési jog ellenértékeként igényelendő ellenérték:

- a.) egyszeri alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének: 50%-a,
- b.) egynél több alkalomra a lakás beköltözhető fogalmi értékének: 100%-a.

(3) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslatára a Képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (2) bekezdésben meghatározott ellenértékét mérsékelheti, vagy az ellenértéktől el is tekinthet, ha a lakást a bérlőkiválasztásra jogosult az alábbiakban meghatározott jogcímek alapján hasznosítja:

- a) a rendelet feltételei szerint szociális bérletre jogosult bérlőt kíván a lakásra jelölni,
- b) elhelyezési kötelezettség teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni,
- c) Önkormányzat fenntartásában működő intézmény dolgozóját kívánják a lakásra bérlőként jelölni a munkaviszony idejére,
- d) önkormányzati feladatok elvégzésében közreműködő gazdasági társaságok dolgozóját kívánják a lakásra bérlőként jelölni a munkaviszony idejére,
- e) Önkormányzat által létrehozott alapítvány dolgozóját kívánják a lakásra bérlőként jelölni a munkaviszony idejére, ideértve azt is, ha az Önkormányzat bocsájtotta a legmagasabb értékű vagyont az alapítvány rendelkezésére,
- f)⁴⁵ rendészeti szervek dolgozóját kívánják a lakásra bérlőként jelölni szolgálati viszonyuk idejére szólóan.

(4) Ha a bérlő-kijelölési, illetve bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni - a bérlő-kijelölési, illetve a bérlő-kiválasztási jog megszűnésének esetét kivéve - a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlőkijelölési jog a szervet a Képviselő-testület 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.

⁴⁴ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ö.r. 6. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁴⁵ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö.r. 7. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

- (5) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.
- (6) A bérbeadó szervezet a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha a kijelölt személy
- a.) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a bérbeadó szervezetnek bemutatja,
 - b.) becsatolja a munkaviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közokirati, közjegyző előtt tett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakást elhagyja,
 - c.) vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti díj megfizetését, valamint azt, hogy fizetőképessége igazolására szolgáló okmányokat a bérbeadó szervezetnek benyújtja,
 - d.) vállalja a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.
- (6a)⁴⁶ Az (5)-(6) bekezdésben foglalt piaci alapú lakbér fizetésére vonatkozó szabályokat a 2015. június 5. napját követően megkötött bérlőkijelölési megállapodások esetében kell alkalmazni.
- (7) A Ltv. 87. § (1) bekezdésében meghatározott szervek valamely lakásra meglévő szolgálati jelleg törlésére vonatkozó értesítése alapján a bérbeadó szervezet igazolást állít ki. A bérbeadó szervezet az igazolás kiadása után a bérleti szerződést módosítja.

Házfelügyelői szolgálati lakás

13. §

- (1) Házfelügyelői szolgálati jelleggel lakás kizárólag 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben adható bérbe.
- (2) A házfelügyelői szolgálati lakásra a bérleti szerződést – munkaviszonya fennállásának időtartamára - azzal a személlyel kell megkötni, akit a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl és a házfelügyelői teendők ellátására a házfelügyelői feladatok ellátásával megbízott szervezettel munkaszerződést köt.

Közszolgálati célú lakások⁴⁷

14. §

- (1)⁴⁸ A 3.§ (4) bekezdés g) pontjában meghatározott szolgálati jellegű bérbeadás esetén a rendeletben előírt bérbeadási feltételeket nem kell alkalmazni.
- (2)⁴⁹ A 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a

⁴⁶ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 7. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁴⁷ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től.

⁴⁸ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2011. február 22-től. Majd módosította az 57/2012.(XI.24.) ök. sz. rendelet 2. § (1) bek. Hatályos 2012. október 24-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hatásköre.

- (3) A közszolgálati célú lakásra azt lehet bérlőnek kijelölni, aki:
- a.) nem rendelkezik a főváros területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogvissonnyal, illetőleg tulajdonában, haszonélvezetében lakás nincs, és
 - b.) a bérbe adni kívánt lakásnak a magasabb bérleti díjra vonatkozó rendelkezések szerint megállapított bérleti díjának a megfizetését vállalja, és
 - c.)⁵⁰ Határozott vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyt létesített és megfelel a munkáltató által meghatározott feltételeknek és
 - ca) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozója, vagy
 - cb)⁵¹ az Önkormányzat köztisztviselője, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv közalkalmazottja, vagy az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló
 - cc) az Önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek-, és felnőtt házi orvosi feladatok ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként, vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva, valamint védőnőként a kerületben tevékenykedik.
- (4)⁵² A közszolgálati célú lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára történhet. Ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya nem a munkáltató érdekkörében felmerülő ok folytán szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követő 15 napon belül kiüríteni.
- (5)⁵³ Ha a foglalkoztatási jogviszony megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést további 1 évre fenn lehet tartani. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési és pénzübeli térítési igény nélkül 15 napon belül ki kell ürítenie és a bérbeadónak vissza kell adnia a lakást.
- (6) Ha a közszolgálati jogviszony (munkaviszony) megszűnésére a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést további 1 évre fenn lehet tartani. A határidő lejártával a bérlőnek minden elhelyezési és pénzübeli térítési igény nélkül 15 napon belül ki kell ürítenie és a bérbeadónak vissza kell adnia a lakást.

⁴⁹ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 8. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁵⁰ Módosította az 57/2012.(XI.24.) ök. sz. rendelet 2. § (2) bek. Hatályos 2012. október 24-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

⁵¹ Módosította a 23/2014. (VI.20.) sz. önk. rendelet 2. § hatályos 2014. június 20-tól.

⁵² Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 7. § (3) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵³ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 7. § (3) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (7)⁵⁴ A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, **a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet** a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.
- (8)⁵⁵ Az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok, valamint védőnők rendkívüli élethelyzetük esetén költségelvű bérleti díj megállapítását kérhetik az alábbiak szerint:
- a) a rendkívül élethelyzet fennállása esetén vállalja, hogy legalább két évente a rendkívüli élethelyzete felülvizsgálatra kerül azzal, hogy a felülvizsgálat eredményével egyidejűleg a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt, vagy
 - b) a már fennálló bérleti jogviszony során a rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén a bérlő kérelmére a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt azzal, hogy a rendkívüli élethelyzetet legalább két évente felülvizsgálja.
- (9)⁵⁶ Ezen szakasz alkalmazásában rendkívüli élethelyzetűnek minősül, aki létfenntartását veszélyeztető rendkívüli helyzetbe került, vagy egyéb okból tartósan, vagy átmenetileg létfenntartási gondokkal küzd.

Bérbeadás törvényben, bírósági és hatósági határozatban előírt kötelezettség alapján

15. §

- (1) 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 bérbeadó szervezet az elhelyezésre jogosult személyt nyilvántartásba veszi, és erről értesíti.
- (2) A Ltv. 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy más elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a bérbeadó szervezet teljesíti. A másik lakás bérbeadásának kötelezettségének teljesítése esetén az első, felajánlott lakás bérbevételének visszautasítása esetén, a továbbiakban felajánlott másik lakás nagysága nem haladhatja meg a bérlő lakásigényének alsó határát.
- (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 50%-ánál magasabb nem lehet.

⁵⁴ Módosította az 54/2013. (XII.20) sz. rendelet 2. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

⁵⁵ Kiegészítette az 57/2012.(XI.24.) ök. sz. rendelet 2. § (3) bek. Hatályos 2012. október 24-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

⁵⁶ Kiegészítette az 57/2012.(XI.24.) ök. sz. rendelet 2. § (4) bek. Hatályos 2012. október 24-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

- (5) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az elhelyezésre jogosult személyek elhelyezésekor a jelen paragrafus (2) - (4) bekezdés szabályait kell alkalmazni.
- (6) 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.
- (7) Az elhelyezésre való kötelezettség értelemszerűen megszűnik, ha a jogosult a kiűritendő lakásból elköltözik, vagy másik beköltözhető lakáshoz jut.

Lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében

16. §

- (1) ⁵⁷Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.
- (2) ⁵⁸Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakás bérlőjével az önkormányzat ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötöni. Jogcím nélküli lakáshasználó esetében jelen bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak.
- (3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az önkormányzat – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.
- (4) ⁵⁹ Az ideiglenes elhelyezés céljából a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszüntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.
- (5) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

Bérbeadás a HVT területén

17. §

- (1) A HVT lakást bérbe adni vagy lakás bérbeadására pályázatot kiírni a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult. A város rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatot tehet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságnak. Az ilyen lakást átmenetileg, a lakást magában foglaló épület lebontásáig vagy a másik lakásba való elhelyezéséig, illetve a pénzbeli térítés kifizetéséig lehet bérbe adni.

⁵⁷ Módosította az 54/2013. (XII. 20.) sz. rendelet 3. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁸ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 9. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁵⁹ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő lakást olyan személynek lehet a bérbe adni, akit HVT bontásra kerülő vagy funkcióváltásra kijelölt épületből kell kiköltöztetni. Ebben az esetben a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni.
- (3) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság rendkívül indokolt esetben, a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételek alkalmazásával a másik lakásba való elhelyezésig történő bérbeadásról a Vagyongazdálkodó szervezet javaslatára a (2) bekezdésben meghatározott feltételek hiányában is dönthet.
- (4) A HVT lakásra kötött bérleti szerződés feltételeinek módosítása, ideértve a szerződés időtartamának meghosszabbítását is, a város rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatának mérlegelésével kerülhet sor.
- (5) Ha a bérbeadásról szóló döntés másként nem rendelkezik, a HVT lakás bérbeadása esetén bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ezen lakás után, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő másik lakás bérbeadására, illetve pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

Bérbeadás előbérleti jog alapján

18. §

- (1) Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejárta miatt szűnik meg, feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérbe.
- (2) Az (1) bekezdésben biztosított jogosultságot a rendelet alkalmazásában előbérleti jognak kell tekinteni, ami a rendeletben szabályozott módon gyakorolható. A rendeletben meghatározott kivételekkel, az előbérleti jog alapján:
 - a.) az eredetileg öt évnél rövidebb időre szóló szerződés meghosszabbításra kerül öt évre (a továbbiakban: első öt éves bérleti időszak),
 - b.) ha lejárt az öt évet elért határozott bérleti időtartam, ismételt - öt évre szóló - bérbevételre vonatkozó jog nyílik meg (a továbbiakban: következő öt éves bérleti időszak),
 - c.) a következő öt éves bérleti időszak lejártakor ugyanilyen feltétellel ismét megnyílik a bérbevételre vonatkozó jog.
- (3) Előbérleti jog fennállása esetén – új bérleti szerződés kötése helyett –, ha a bérlő által használt lakásra fennálló bérlet időtartama nem éri el az öt évet, a bérlő által használt lakásra fennálló bérleti szerződés időtartama meghosszabbítható úgy, hogy az a meghosszabbítással sem haladhatja meg az öt évet. Az előbérleti jogon alapuló következő öt éves bérleti időszak az előző öt éves bérleti időszak lejártakor kezdődik.
- (4) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak, de arra a lakásra, amit a bérlő használ, a rendeletben meghatározott valamely okból nem hosszabbítható meg a szerződés, vagy a bérlővel nem köthető ismételten szerződés, vagy csak öt évnél rövidebb időre köthető meg, továbbá ha a bérlő másik lakás bérbeadását kéri, a másik lakás bérbeadási jogcímének is az előbérleti jogot kell tekinteni.

- (5) Függetlenül attól, hogy melyik bérleti időszakról van szó, az öt évnél rövidebb időre bérbe adott lakásra fennállt bérleti szerződés és a másik lakásra létesített bérleti szerződés együttes időtartama nem haladhatja meg az öt évet.
- (6)⁶⁰ Nem nyílik meg, illetve nem gyakorolható az előbérleti jog, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból a Ptk. 6:348. §-ában az Ltv. 24. § (1) bekezdés a-d) pontjában meghatározott okból szűnik meg, feltéve, hogy az előbérleti jog gyakorlása iránti igény bejelentésének időpontjáig a bérlőnek a felmondás előtti bérbeadói figyelmeztetés már megküldésre került.

19. §

- (1) A bérlő szociális alapú lakbérre való jogosultságát és a bérlet létesítését kizáró okok bekövetkezését az öt évre szóló vagy öt évre meghosszabbított, az öt évre ismételt megkötött határozott időtartamú bérleti szerződések esetében, valamint akkor kell felülvizsgálni, ha a bérlőnek, ennek eredményétől függően nyílik meg a lakásra az előbérleti joga. A vizsgálatot a határozott idejű bérleti jogviszony lejártát megelőző három hónapon belül kell elvégezni. A felülvizsgálat a bérbeadó szervezet feladata.
- (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt arról, hogy az előbérleti jog a megszűnő bérleti jogviszonnyal érintett lakásra gyakorolható-e, van-e lehetőség másik lakás bérbeadására az előbérleti jog alapján.

20. §

Az előbérleti jog alapján másik lakást kell bérbe adni, ha a megszűnt bérleti jogviszonnyal érintett lakást önkormányzati érdek érvényesítése, Önkormányzat által kötött szerződés miatt nem lehet az előbérleti jog jogosultjának bérbe adni.

21. §

- (1) Ha a bérlőnek előbérleti joga alapján másik lakást kell bérbe adni, amíg másik lakás nem áll rendelkezésre és ennek bérbeadásáról nem születik döntés, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a fennálló bérleti jogviszony meghosszabbításáról dönt.
- (2) A fennálló bérleti jogviszony másik lakás rendelkezésre állásáig (bérbeadásáig), de legfeljebb egy évi időtartamra hosszabbítható meg, amely ismételhető.
- (3) A szerződés (1) bekezdésen alapuló meghosszabbításáról való döntés során a bérleti szerződés módosításában rögzíteni kell a meghosszabbítás jogcímét és indokát is.

21/A. §⁶¹

(1)⁶² Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította - ha a szerződéskötés feltételei fennállnak - ugyanarra a lakásra a Képviselő-

⁶⁰ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 10. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁶¹ Kiegészítette a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶² Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 11. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.

(2)⁶³ E § szerinti jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását a 40.§ (5)-(6) bekezdésében foglaltak szerint is teljesítheti, de ez esetben a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.

(3)⁶⁴ E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

III. FEJEZET

A BÉRLETI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, IDŐTARTAMA, TARTALMA

A bérleti jogviszony keletkezése

22. §

- (1) Bérleti szerződés csak bérbeadói hozzájárulás alapján bérlői jogosultságot szerző személlyel köthető. A bérbeadó nevében a bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg. Semmis az a szerződés, amelyet bérbeadói hozzájárulás nélkül kötnek meg.
- (2) Az Ltv-nek és jelen rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.
- (3) A bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban foglaltaknak megfelelően írásba kell foglalni.
- (4) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt (legalább 10 munkanap) határidőn belül nem köti meg - a bérleti jogviszony folytatás esetét kivéve -, a hozzájárulás érvényét veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztásának esetére, 30 napon belül igazolási kérelemnek van helye, amelynek elfogadásáról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.
- (5) A bérleti szerződést az Önkormányzat képviselőjében a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet köti. A bérleti szerződéssel az Önkormányzat válik jogosulttá és kötelezetté.
- (6) Az új bérleti szerződést végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni, ha:
 - a.) a szerződés feltétel bekövetkeztéig tart,
 - b.) ⁶⁵
 - c.) HVT lakás bérbeadás történi,
 - d.) ⁶⁶
 - e.) házfelügyelői teendők ellátására bérbeadott lakás esetében.

⁶³ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

⁶⁴ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 11. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ö. 11. § (2) bek. 2015. jún. 5-től.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ö. 11. § (2) bek. 2015. jún. 5-től.

(7)⁶⁷ A közjegyzői okirat költségei a (6) bekezdés c) pontja esetében a bérbeadót terhelik, míg a (6) bekezdés a) és e) pontja esetében a bérlőt terhelik.

22/A.⁶⁸ §

A Lakástörvény 1994. január 01. napi hatálybalépése előtt ideiglenes jelleggel bérbe adott lakások bérlői részére határozatlan időre bérbe adható a lakás, ha a bérlőnek nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátraléka, és vele szemben egyéb, a Lakástörvényben meghatározott felmondási ok sem áll fenn.

22/B.⁶⁹ §

E rendelet 3. § (4) bekezdés p) pontjában foglalt azon jogosultak részére, akik az Önkormányzat által meghirdetett programban meghatározott feltételeket teljesítették, egy szobás lakás, egy évi határozott időre adható bérbe előbérleti jog biztosításával. A határozott idő lejártá esetében a 40.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezések az irányadóak.

22/C.⁷⁰ §

(1)⁷¹ A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb öt éves határozott időtartamra bérbe adható az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú lakás is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.

E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző - legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.

(2)⁷² Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakást kell bérbe adni.

A bérlő személye

23. §

(1) Bérleti szerződést természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal lehet kötni.

⁶⁷ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 12. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

⁶⁸ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 8. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶⁹ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 8. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 13. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁷⁰ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 8. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷¹ Módosította az 54/2013. (XII.20.) sz. rendelet 4. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷² Módosította az 54/2013. (XII.20.) sz. rendelet 4. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) Jogi személlyel és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal kötendő bérleti szerződésről – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslatára - a bérbeadás jogcímétől függetlenül a Képviselő-testület dönt.
- (3) Nem köthető új bérleti szerződés azzal a személlyel, akinek:
- a.) önkormányzati bérleménye – nem természetes személy esetén ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleményt és a bérelt telket is - után bérleti vagy használati díjjal, különszolgáltatási díjjal tartozik, illetve akinek bármely jogcímen helyi adó tartozása van,
 - b.) saját maga vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával, bérleti vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik, vagy
 - c.)⁷³ jogcím nélkül használ önkormányzati lakást, kivéve, ha a rendelet 9. § (2) bekezdése alapján elhelyezésre jogosult,
 - d.) a bérbeadás iránti kérelem vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát térítés ellenében megszüntette, vagy magánforgalomban elcserélte kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra,
 - e.) a bérbeadás iránti kérelem benyújtását megelőző vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 10 éven belül az ugyanezen időtartamon belül az Önkormányzattól vásárolt lakását eladta,
 - f.) a bérbeadás iránti kérelem benyújtását megelőző vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyával visszaélt és ezt jogerős bírósági ítélet állapította meg,
 - g.) a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vagy a szociális bérlet létesítését kizáró feltételek vizsgálatához, illetve bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában valótlan adatot közölt.
 - h)⁷⁴ nem lehet bérlő az, aki önkormányzati bérlakását az Önkormányzattól 3 éven belül vásárolta meg.
- (4) Nem minősülnek kizáró oknak:
- a.) a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak, ha a bérlő (használó) a bérbeadás iránti kérelmében, illetve a pályázatában (a továbbiakban együtt: kérelmében) a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, s ennek teljesítését vagy a teljesítés (át)ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja is
 - b.) a (3) bekezdés b) pontjában foglaltak, ha:
 - ba.) a bérlő kérelmében úgy nyilatkozik, hogy a lakásra fennálló bérleti jogviszonyát a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig megszünteti, s ennek teljesítését igazolja is. E szabály alkalmazható a jogcím nélküli lakáshasználó esetében is.
 - bb.) a lakástulajdonos kérelmében úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az Önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig az Önkormányzattal megállapodik.
 - bc)⁷⁵ a 4. § (2) bekezdés j) pontjában meghatározott pályázó lakástulajdonos a pályázat benyújtásával egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül, de legkésőbb az új bérleti szerződés

⁷³ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 14. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁷⁴ Kiegészítette a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 7. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁷⁵ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 9. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

megkötéséig, az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát megszünteti. A határidő lejárta előtt a bérlő - indokolt és méltányolható esetben - kérheti a bérleti szerződés meghosszabbítását, mely kérelemről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Indokolt és méltányolható esetnek minősül az az eset, amikor a körülményekből megállapítható, hogy a bérlő az ingatlan értékesítése során a tőle elvárható körültekintéssel járt el.

A lakásigény mértéke

24. §

- (1) A lakásigény mértékének alsó és felső határát a rendelet 1. számú melléklete határozza meg.
- (2) A lakásigény mértékének a megállapításánál a bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba. Ezen személyek közül sem lehet figyelembe venni azokat, akik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy lakás hasznélvezeti, illetve bérleti jogával rendelkeznek.
- (3)⁷⁶ A lakásigény felső határának mértékére vonatkozó szabályok és a (2) bekezdésben foglaltak alól a szociális ügyeket gyakorló bizottság az együttlakó személyek egészségi állapotára, életkorára, valamint foglalkozására tekintettel legfeljebb egy szobával méltányosságból eltérhet.

Óvadék

25. §

- (1) A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke:
 - a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,
 - b.) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 4 havi összege.
- (2) A befizetett óvadékból a bérbeadó szervezet azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlakás visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket is.
- (3)⁷⁷ Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönítetten kell kezelni.

⁷⁶ Módosította a 69/2011. (XI.22.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban levő ügyek esetében is alkalmazni kell.

⁷⁷ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 5. §. Hatályos 2011. február 22-től.

- (4)⁷⁸ Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő – a lakbérhátralék, és a külön szolgáltatások díjtartozásának levonásával - 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a bérbeadó szervezet útján az önkormányzat gondoskodik.
- (5) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére a bérbeadó szervezet a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.
- (6)⁷⁹ Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződének kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:
- jogutódlást,
 - bérlőtársi jogviszony létesítését,
 - kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
 - műszaki csatolást.
 -
- Nem kell óvadékot fizetni:
- lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,
 - lakáscsere jogcímen kötött szerződések,
 - minőségi csere jogcímen kötött szerződések esetében.
- (7)⁸⁰ Amennyiben a bérleti jogviszony lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében, vagy lakáscsere folytán szűnt meg és a bérlő óvadékot fizetett, a befizetett óvadékot vissza kell fizetni.
- (8)⁸¹ Ugyanannak a bérlőnek ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az újonnan kötendő szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.

A bérbeadás időtartama

26. §⁸²

- (1) A lakásbérleti szerződés
- a) határozott időtartamra vagy
 - b) feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra vagy
 - c) határozatlan időtartamra

köthető meg.

⁷⁸ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 10. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷⁹ Kiegészítette a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. február 22-től., Majd módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

⁸⁰ Kiegészítette a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. február 22-től.

⁸¹ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 10. § (2) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸² Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 5. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést legfeljebb 5 évi határozott időtartamra kell megkötöni, melyről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.
- (3) A rendeletben meghatározott esetek szerinti feltételek bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető meg a bérleti szerződés.
- (4) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amelynek leghosszabb időtartamára a rendeletben foglalt korlátokat kell értelemszerűen alkalmazni.
- (5)⁸³
- (6) A bérlő eltérő igényének hiányában határozatlan időre szóló bérleti szerződést kell létrehozni, különösen:
- a) a cserelakásra, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
 - b) ha a bérlő halála miatt határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
 - c) ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal érintett lakást cserélnek,
 - d) ha a bérlőkijelölési jog jogosultjának lehetősége van ilyen igény előterjesztésére,
 - e) jogszabály alapján az Önkormányzat jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét ilyen jellegű bérbeadással kell teljesíteni,
 - f) ha ezt a rendelet előírja vagy lehetővé teszi.

A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

27. §

- (1) A bérleti jogviszony – eredetileg - öt évnél rövidebb időre szóló időtartamának legfeljebb öt évre történő meghosszabbításáról – a rendeletben meghatározott eseteket kivéve – a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.
- (2) A szerződés meghosszabbítása azt jelenti, hogy az öt évnél rövidebb időre szólóan létrejött bérleti szerződés időtartama úgy kerül megváltoztatásra, hogy a szerződés eredeti időtartama – az addigi meghosszabbításokat is figyelembe véve - legfeljebb öt évre növekszik. Ha a bérlet már öt éve fennáll, nem lehet a szerződést meghosszabbítani. Abban az esetben azonban, ha a rendeletben szabályozott előbérleti jog fennáll, új bérleti szerződést kell kötni.
- (3) Az (1) bekezdés alapján a szociális bérletként való meghosszabbításra akkor van mód, ha az a körülmény és feltétel még fennáll, amely miatt a szociális bérlet létesítésére eredetileg sor került, vagy a bérlővel a fennálló bérleti szerződés megszűnésekor is lehetne a rendelet alapján ilyen bérleti szerződést kötni. Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a rendelet alapján - megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel - szociális bérletre már nem jogosult, részére a lakást a továbbiakban, költségelví szerződés alapján lehet bérbe adni. Amennyiben a bérlő a költségelví bérlet lehetőségével nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és a bérbeadó részére visszaadni.

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ör. 15. § 2015. jún. 5-től.

- (4) HVT lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is mérlegelve hosszabbítható meg a bérleti szerződés, melynek során a (2) bekezdésben foglaltakat be kell tartani.
- (5) Az (1)-(4) bekezdés esetében a bérleti szerződést olyan bérleti díj előírása mellett kell megkötni - illetve meghosszabbítás esetén a lakbért illetően a szerződést módosítani - amely a rendelet szerint a bérlő esetében megállapítható.
- (6)⁸⁴
- (7) Feltétel bekövetkeztéig kell a lakást bérbe adni, ha a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

Bérleti szerződés tartalma

28. §

- (1) A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:
- a.) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet nevét, székhelyét,
 - b.) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adószámát,
 - c.)⁸⁵ c) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait
 - d.) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a bérbeadás jogcímét,
 - e.) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét) és a lakáshasználatuk jogcímét,
 - f.) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit, feladatait, az épület központi berendezéseinek felsorolását,
 - g.) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
 - h.) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, a rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint az e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat,
 - i.) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,
 - j.) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját, ha nem kerül sor a 23. § (3) bekezdésnek az alkalmazására,
 - k.) a bérbeadó és a bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyéb megállapodásait,
 - l.) a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó szervezet az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán a bérbeadó szervezet

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 16. §. Hatályos 2011. április 27-től.

⁸⁵ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 7. §. Hatályos 2011. február 22-től.

a bérlő személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben.

- (2) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy:
- a.) a bérleti jogviszony létrejöttkor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött - a bérleti jogviszonnal kapcsolatos – egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik,
 - b.) az Ltv.-nek és az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,
 - c.) ha a bérlőnek az Önkormányzat vagy a bérbeadó szervezet felé a lakással kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.
- (3) A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a bérleti szerződések módosítására is.

IV. FEJEZET

A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

A bérbeadó kötelezettségei

29. §

Az e rendelet 30-31. §-ban rögzített bérbeadói kötelezettségeket a bérbeadó szervezet útján kell ellátni.

30. §

- (1) A bérbeadó szervezet új bérbeadás esetén a lakásokat a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek.
- (2) A bérbeadó szervezet és a bérlő a bérleti szerződésben megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.
- (3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

31. §

- (1) A kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:
 - a) az épület karbantartásáról;
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

- (2) A társasházban lévő önkormányzati lakások bérlői tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt költségfizetési kötelezettség teljesítéséről.
- (3) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.
- (4) Az önkormányzat kizárólagos tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat a bérbeadó köteles kijavítani.
- (5) Ha az épületben – társasház esetén - az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik, úgy a (4) bekezdés szerinti munkálatok elvégzésére a társasház illetékes szervét a bérbeadó köteles a bérlő bejelentése alapján haladéktalanul felhívni.
- (6) A bérbeadó a (4) és (5) bekezdés szerinti megkülönböztetés alapján saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:
 - a) nyomóvezeték-repedés, -törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése;
 - b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;
 - c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem ELMŰ-re tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása);
 - d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése, egyéb meghibásodása;
 - e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;
 - f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;
 - g) szükség szerinti veszélytelenítés;
 - h) központi fűtés, illetve melegvíz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;
 - i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;
 - j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;
 - k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).
- (7) A (6) bekezdésben felsorolt munkálatok költségeihez az Önkormányzat akkor járul hozzá, ha a hibaelhárítás a hiba jellege és helye alapján a bérbeadó kötelezettsége. Nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében kizárólag a központi berendezések az önkormányzati lakásban lévő vezetékszakaszai üzemképességének biztosításával kapcsolatos hibajavítások végezhetőek el a bérbeadó költségére.
- (8) Ha a hiba a bérlőnek felróható, a bérlő köteles az önkormányzat költségeit és kárait megtéríteni.
- (9) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak tekintetében a bérbeadó köteles a - szükséges eljárásokat követően -

végrehajtást igénylő hatósági kötelezések teljesítéséről gondoskodni. Ennek költségeit az önkormányzati tulajdoni hányadra eső rész erejéig az Önkormányzat viseli.

32. §

Az időszerű és a tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányada után rendelkezésre bocsátandó pénzügyi fedezetet a Képviselő-testület az éves költségvetésében állapítja meg.

A bérlő kötelezettségei

33. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;
 - b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;
 - c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról.
- (2) A bérlő a lakásba saját költségén mellékvízmérőt szereltethet. Beszereltetés esetén köteles gondoskodni a mellékvízmérő hitelesítéséről, és biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A bérlő ezen kötelezettségét a már megkötött bérleti szerződésben, annak módosításával fel kell tüntetni, az új bérleti szerződést pedig ennek megfelelően kell megkötöni.
- (3) A bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.
- (4) A bérlő a bérleti jogviszony létrejöttékor köteles a lakásba bejelentkezni és a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakni, illetőleg a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakásból kijelentkezni. A bérlő a lakást csak lakás céljára használhatja, sem a lakás vagy annak egy része más célra bérbeadói hozzájárulás nélkül nem használható.
- (5) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles a bérbeadó szervezet felé írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) igazolni.
- (6) A bérlő köteles saját költségére gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról.

A lakásban elvégzendő munkálatokról való megállapodás

34. §

- (1) A nem a szociális helyzet alapján kötendő bérleti szerződés esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával,

felújításával, illetőleg pótlásával kapcsolatos költségek viseléséről a bérbeadó olyan megállapodást köt, melynek alapján a költségeket a bérlő viseli.

- (2) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok költségei ugyancsak a bérlőt terhelik.
- (3) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok várható költségeinek legmagasabb összegét is.
- (4) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek felével – amely azonban nem lehet magasabb, mint a bérlő által elvégezni kívánt munkálatok bérleti szerződésben rögzített várható legmagasabb összegének a fele - havonta egyenlő arányban csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.
- (5) Ha olyan bérlőre tartozó munkálatok merülnek fel, amely a szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződésben nincs rögzítve, a (4) bekezdést alkalmazni lehet akkor is, ha bérlő az elvégezni kívánt munkálatokról előzetesen bejelentést tesz a bérbeadónak. Ilyen bérlői bejelentés esetén a bérbeadó köteles 15 napon belül a (3) bekezdésben foglaltak értelemszerű alkalmazásával eljárni.
- (6) A (4)-(5) bekezdésben foglalt lehetőségre a bérleti szerződésben a bérlő figyelmét fel kell hívni.

A bérlemény ellenőrzése

35. §

- (1) A bérbeadó a rendeltetészerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal – *a bérlő szükségtelen háborítása nélkül* – köteles ellenőrizni. Ha a bérlemény ellenőrzés során nem állapítanak meg rendeltetésellenes lakáshasználatot és nem merül fel mulasztás a bérlői kötelezettségek teljesítése körében sem, az évi másodszori bérlemény ellenőrzés mellőzhető. Ha a bérlemény ellenőrzés során ismételt rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.
- (2) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

V. FEJEZET

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről

36. §⁸⁶

- (1)⁸⁷ Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot. A forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozat díját bérlő köteles megfizetni.
- (2)⁸⁸ Ha a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének az 50%-a a pénzbeli térítés. Amennyiben a fentiekben rögzített feladatok ellátásának sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló illetve egyéb határidő indokolja, úgy a pénzbeli térítés a határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének a 60%-a.
- (3)⁸⁹ Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, *HVT I* területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, *HVT II - HVT V* területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.
- (4) Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a HVT területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése érdekében van szükség, akkor a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 75%-a.
- (5) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról történő lemondás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést a bérlő részére nem fizet.
- b) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Amennyiben a bérlő a bérbeadó ajánlatát nem fogadja el, a bérbeadó pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.
- (6)⁹⁰ A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.

A bérleti szerződés felmondása

⁸⁶ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 8. §. Hatályos 2011. február 22-től.

⁸⁷ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 11. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁸⁸ Módosította a 2/2014. (II.10.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2014. február 10-től.

⁸⁹ Módosította a 2/2014. (II.10.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2014. február 10-től.

⁹⁰ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 16. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

37. §⁹¹

Az Ltv. 25. § (1)-(3) bekezdésében és a Ptk. 6:348. §-ában szabályozott esetekben a bérleti szerződést fel kell mondani, a felmondás jogát a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet gyakorolja.

38. §

(1)⁹² A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlakás bérleti szerződését felmondja az Ltv. 25. § (1)-(3) bekezdésében és a Ptk. 6:348. §-ában meghatározott esetekben.

a)-d) ⁹³

(2) A bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet írja alá.

39. §⁹⁴

Bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása

40. §⁹⁵

(1)⁹⁶ Annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van és a lakáshasználó a tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.

Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.

⁹¹ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 17. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁹² Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 18. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ö. 18. § 2015. jún. 5-től.

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ö. 19. § 2015. jún. 5-től.

⁹⁵ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 10. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁹⁶ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 13. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a jogcímnélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakást a tartozás maradéktalan rendezése esetén egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja, illetve tartozásának részletfizetési megállapodásban vállalt rendezése esetén – feltétel bekövetkeztéig, a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – használatba adhatja, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező bérleti-, illetve használati díj megfizetése mellett.
- (3) A bérbeadásról, valamint a használatba adásról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt, de köteles a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot tájékoztatni.
- (4)⁹⁷ Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, bérlővel új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köthető.
- (5)⁹⁸ Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér/lakáshasználati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.
- (6)⁹⁹ Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbség a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcímnélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.
- (7)¹⁰⁰ A bérlő az (5) - (6) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.
- (8)¹⁰¹ E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.

VI. FEJEZET

A LAKBÉR ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA

41. §

- (1) A bérlő köteles megfizetni:

⁹⁷ Módosította az 54/2013. (XII. 20.) sz. rendelet 5. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁸ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 14. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁹ Kiegészítette a 41/2011.(VII.25.) sz. rendelet 5. §. Hatályos 2011. július 25-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁰⁰ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 7. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

¹⁰¹ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 20. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

- a.) a rendeletben foglaltak alapján az általa bérelt lakásra megállapított lakbért, ezen belül a rendeletben foglaltak alapján a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott szolgáltatások díját, valamint
- b.) a bérbeadó által nyújtott, és a bérleti szerződésben - vagy a bérlő és a bérbeadó vagy megbízottja más megállapodásában - meghatározott külön szolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapít meg.

(2) A lakbért és a külön szolgáltatások díját a bérleti szerződésben - vagy a bérlő és a bérbeadó vagy megbízottja más megállapodásában – meghatározott módon és időpontban kell megfizetni.

(3)¹⁰² a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.

b)¹⁰³ A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni, és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A jogcím nélküli lakáshasználó ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.

c)¹⁰⁴ A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a harmadik személlyel, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg, 24 havi részletfizetési megállapodást köthet.

(4)¹⁰⁵ A bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig használati szerződést köthet költségelvű lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Amennyiben a jogosultság fennáll úgy szociális lakbérrel megegyező használati díjat kell megállapítani.

¹⁰² Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 15. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 10/2015.(III.01.) önk. rendelet 36. § (3) bek., hatályos 2015. március 1-től. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰³ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰⁴ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰⁵ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

(5)¹⁰⁶ Amennyiben a jogcím nélküli használó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és a továbbiakban sem tartozása és egyéb felmondási ok nem áll fenn, úgy a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a részletfizetési megállapodásban rögzített lejárat határidőt követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt a jogcím nélküli lakáshasználóval előbérleti jog biztosítása mellette.

(6)¹⁰⁷ A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet jogosult a megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a (3) és (4) bekezdésben rögzítettek szerinti részletfizetési megállapodás valamint vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését elmulasztja.

(7)¹⁰⁸ A (6) bekezdésben foglalt esetben a hátralék teljes összege kamattal növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására pedig az Ltv-ben meghatározott szabályok az irányadók.

(8)¹⁰⁹ Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségét, a részletfizetési megállapodásban rögzített tartozását további kamat nem terheli.”

42. §

- (1) A lakbér mértéke a rendeletben meghatározott megkülönböztetés szerint
 - a.) a szociális helyzet alapján (a továbbiakban: szociális lakbér), vagy
 - b.) költség elven (továbbiakban: költségelvű lakbér), vagy
 - c.) piaci alapon (a továbbiakban: piaci lakbér) kerül megállapításra.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (4) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Szociális helyzet alapján megállapított lakbér¹¹⁰

43.§

¹⁰⁶ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰⁷ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰⁸ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁰⁹ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 21. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹¹⁰ Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 8. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(1) Az a bérlő,

a)¹¹¹ aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:

1-4 fő esetén 2 szoba,

5-8 fő esetén 2,5-3 szoba,

9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és

b) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik

szociális lakbér megállapítására jogosult.

(2) A szociális lakbér megállapítására jogosult bérlő az alábbiak szerint megállapított mértékű bérleti díjat fizet:

a) Az I. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 20 %-a.

b) A II. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér.

c) A III. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 100 %-a.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj beszedésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.

(4) A rendelet alkalmazásában azonos háztartáshoz tartozóknak kell tekinteni: a bérlőt (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevőt) és házastársát (élettársát), valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozóját és a házastársa közeli hozzátartozóját (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő együttköltöző közeli hozzátartozót is).

(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbeadás esetén a bérlőnek mindaddig szociális lakbért kell fizetnie, amíg megfelel a szociális lakbér számítására vonatkozó feltételeknek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

(6) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, költségelvű lakbért kell megállapítani, ha:

a) a bérlőnek megszűnik az (1) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy

¹¹¹ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö.r. 22. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

b) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja.

(7)¹¹² A költségelví lakbért a 43/A. § (3) bekezdésben meghatározott 1 év elteltét követő hónap első napjától, ha pedig a szociális lakbérre jogosultság más okból szűnik meg, a jogosultság megszűnését követő hó 1. napjától köteles a bérlő fizetni.

(8)¹¹³ A bérlő - az alábbi kivételekkel - bármikor kérheti szociális lakbér megállapítását:

- a) ha a bérbeadás piaci alapú lakbérrel történt,
- b) a 14.§-ban meghatározott esetekben.

(9a) A (2) bekezdés szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol

- a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
- b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
- c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
- d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
- e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.

(9b) Ha a háztartás

- a) (9a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy
 - b) (9a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,
- a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

(9c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállónaként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

A szociális lakbér mértékét csökkentő tényezők¹¹⁴ **43/A. §**

(1) A szociális lakbér mértékét a 43.§ (2) bekezdés b) pontjában szabályozott kategória esetében, az alábbiakban részletezett csökkentő tényezők figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakásfenntartási költségekbe tartoznak:

- a) a lakbér,
- b) a távhő- szolgáltatási díj,
- c) a víz- és csatornahasználati díj,
- d) a személyszállítás költsége,
- e) a villanyáram költsége,
- f) a gázfogyasztás költsége,

¹¹² Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 16. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit alkalmazni kell a folyamatban lévő ügyekben.

¹¹³ Módosította az 57/2012.(XI.24.) ök. sz. rendelet 3. §. Hatályos 2012. október 24-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

¹¹⁴ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 9. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

g) a fűtési díj költsége.

(3) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, amely az arra jogosultat a kérelem benyújtási hónapjának első napjától illeti meg. A szociális lakbér iránti kérelmet évközben folyamatosan lehet benyújtani. A kérelmet a bérlő, bérlőtárs nyújthatja be. A szociális lakbérre irányuló kérelmet évente meg kell újítani.

(4) A II. kategóriájú szociális lakbér összegét csökkentő tényezők havi összege: a támogatási alapösszeg, valamint az elismert költség és az elismert költség a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma szorzatának együttes összege.

(5) A (4) bekezdés alkalmazásában:

a) a támogatási alapösszeg:

- összkomfortos lakás esetén	6.000,- Ft/hó,
- komfortos lakás esetén	5.000,- Ft/hó,
- félkomfortos lakás esetén	4.000,- Ft/hó,
- komfort nélküli lakás esetén	2.500,- Ft/hó,

b) az elismert költség: a kérelmező által lakott lakás alapterületének 450,- Ft-al történő szorzata.

(6) A (4) bekezdésben meghatározott elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma

a) egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő 10 % - al, vagy

b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 5 %-al

növekszik.

(7)¹¹⁵

A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek igazolása¹¹⁶

43/B. §

A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat:

- a) a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást¹¹⁷, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a Foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről,
- b) vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 22. § (2) bekezdése 2013. július 22. napjától.

¹¹⁶ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 10. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹¹⁷ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 23. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

- c) ¹¹⁸a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonyilatkozatot.
- d) a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.

A szociális lakbér megállapítására való jogosultság felülvizsgálata¹¹⁹

44. §

(1)¹²⁰ A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága, a bérlő pedig köteles tájékoztatni a bérbeadót arról, ha a szociális lakbér mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek már nem felel meg. Amennyiben a bérlő egy éven belül kéri, úgy a bérbeadó szervezet a szociális lakbérre való jogosultságot felülvizsgálja. Ha a felülvizsgálat alapján a bérbeadó szervezet azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelvé bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelvé bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.

(2) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,
- c) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

(2a)¹²¹ Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben rögzített tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, és a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnt, úgy a bérlő köteles a jogosulatlanul kapott, a szociális és költségelvé lakbér közötti különbözetet, mint kedvezményt bérbeadónak visszafizetni.

45. §¹²²

(1)¹²³ A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül a bérbeadó szervezet elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd megküldi a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ részére családgondozás és esettanulmányozás céljából.

(2) A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a bérbeadó szervezetet. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati

¹¹⁸ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 23. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹¹⁹ Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 11. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹²⁰ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 24. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹²¹ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 24. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹²² Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 12. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, majd módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 17. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹²³ Módosította a 10/2015.(III.01.) önk. rendelet 36. § (4) bek., hatályos 2015. március 1-től.

határidejének lejártát meghaladja - tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálatot -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a bérbeadó szervezetet tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

(3) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését - a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi.

(4) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

(5) A bérlő (4) bekezdés szerinti kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében érdemi nyilatkozatot kell adni.

(6) Ha a közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő általa fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbértartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.

(7) Ha bérleti szerződés az Önkormányzat költségvetési szervével áll fenn, az új lakbérrel kapcsolatos feladatokat a költségvetési szerv látja el.

46. §¹²⁴

Bérbeadó bármikor kérheti a bérlőtől, hogy igazolja a szociális lakbérre vonatkozó jogosultság feltételeit.

A lakbér mértéke

47. §

(1)¹²⁵ A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2013. év február hó 28. napjáig:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	370,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	665,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	346,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	623,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	225,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	405,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

¹²⁴ Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 13. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹²⁵ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 13. §. Hatályos 2011. február 22-től. Majd módosította a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 8. § (1) bek. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 3/2013.(I.31.) sz. rendelet 1.§, hatályos 2013. március 01-től.

Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	174,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	312,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	139,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	250,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2013. év március hó 1. napjától kezdődően:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	388,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	698,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	363,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	654,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	236,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	425,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	183,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	328,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	146,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	262,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

aa)¹²⁶ A piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke, 2015. június 5. napját követő nappal kezdődően:

Komfort fokozat:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	1200,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	1000,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	800,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	600,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	262,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

b)¹²⁷ A bérbeadó a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálja.

¹²⁶ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹²⁷ Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 14. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell:
- ha az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,
 - ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, 20%-kal.
- (3) Az (1)-(2) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket – a csökkentő tényezőket külön-külön számításba véve - csökkenteni lehet annak:
- 20%-ával, ha a lakás aládúcolt,
 - 10%-ával, ha a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van,
 - 10%-ával, ha talajvíz miatt a lakás nedves, ez a csökkentés további 10%-kal növelhető, ha a lakószoba falfelülete – talajvíz miatt – 1 m magasságot meghaladóan nedves.
 - 10%-ával, ha a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti vagy első emeleti és az ilyen lakás valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb,
 - 10%-ával, ha a lakás felvonó nélküli épületben a negyedik emeleten vagy ennél magasabb emeleten van.
 - 20%-ával, ha a lakószoba fűtése csak elektromos módon oldható meg.
 - 30 %-ával, ha a lakás műteremlakás.
- (4) A lakást magába foglaló épület fekvésére tekintettel az (1)-(3) bekezdés alapján megállapított [a (2)-(3) bekezdés alapján csökkentett] lakbér mértékeket még csökkenteni kell, ha az épület olyan közterület mellet van, amelyet a rendelet 2. számú melléklete tartalmaz és csökkentést határoz meg.
- (5) Az (1)-(3) bekezdés szerint meghatározott lakbérmértékeket növelni kell, ha az épület olyan közterület mellet van, amelyet a rendelet 2. számú melléklete tartalmaz és növelést határoz meg.
- (6) A (2)-(4) bekezdésen alapuló csökkentés mértéke nem haladhatja meg az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – lakbér mérték felét.
- (7)¹²⁸ A bontásra kijelölt épületekben lévő lakásokra, az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti illetve használati díjat, – az említett körülményekre való hivatkozással a (2)-(5) bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de bérelőnek az összes egyéb jogcímen végrehajtott csökkentést is figyelembe véve, bérleti díjként meg kell fizetnie az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – bérleti díj mértéknek legfeljebb a 50%-át.
- (7a)¹²⁹
- (7b)¹³⁰ A felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti illetve használati díjat, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellet végez felújítási, átalakítási munkálatokat – az említett körülményekre való hivatkozással a (2)-(5)

¹²⁸ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 12. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, majd módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 18. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (2) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹²⁹ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 18. §-a, hatályos 2013. július 22-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Majd hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (3) bek. 2015. jún. 5-től.

¹³⁰ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (4) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de bérlőnek az összes egyéb jogcímen végrehajtott csökkentést is figyelembe véve, bérleti díjként meg kell fizetnie az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – bérleti díj mértéknek legfeljebb az 50%-át.

(7c)¹³¹ A kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett bérlőkkel kötendő bérleti szerződésben, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás bérleti díja közül az alacsonyabb bérleti díj összegét állapítja meg.

(7d)¹³² A (7) és (7b) bekezdésekben megállapított bérleti díj csökkentés nem alkalmazható a szociális lakbérrel rendelkező bérlők esetében.

(7e)¹³³ Amennyiben bérbeadó a lakás, vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait a lakás kiürítése mellett végzi, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet, bérlő bérleti jogviszonyát szünetelteti.”

(8) Társbérleti lakrész esetében a fizetendő lakbért a lakás tényleges komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozat alapján kell megállapítani.

(9) Társbérlet esetén a lakás teljes alapterülete alapján kell megállapítani a lakbért, s a teljes lakásra kiszámított lakbért a társbérlők között az általuk kizárólagosan használt lakás alapterület arányában kell megosztani.

(10) A rendelet hatálybalépésekor fennálló bérleti szerződés esetén arra való hivatkozással, hogy:

a.) az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban,

b.) az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban,

c.) a lakás aládúcolt,

d.) a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van,

e.) talajvíz miatt a lakás nedves,

f.) a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti vagy első emeleti, és az ilyen lakás valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz, és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb,

g.) a lakás felvonó nélküli épületben a negyedik emeleten vagy ennél magasabb emeleten van,

h.) a lakószoba fűtése csak elektromos módon oldható meg,

a bérleti díj meghatározásánál csökkentő tényezők alkalmazására már sor került, ezeket a csökkentő tényezőket, ha időközben nem történt változás, a rendelet alapján fizetendő bérleti díj mértékének a kiszámításánál a rendeletben meghatározott százalékos mértékekkel kérelem nélkül is figyelembe kell venni a (6) bekezdés keretei között.

(11)¹³⁴ A lakbért az e rendeletben meghatározott csökkentésre és növelésre vonatkozó előírások és a legkisebb lakbér mértékére vonatkozó szabály alkalmazásával kell

¹³¹ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (4) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹³² Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (4) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹³³ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ör. 25. § (4) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹³⁴ Módosította a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 8. § (2) bek. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

megállapítani és az így megállapított bérleti díjat számlában közölni a hatályos rendeletre hivatkozással.

A lakbér módosítása

48. §

- (1) A lakbért a 43-44.§-ban szabályozott eseteken túlmenően módosítani kell különösen, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be, valamint ha a rendelet szerint a lakbért ismételt meg kell állapítani.
- (2)¹³⁵ Ha a bérbeadó kötelezettségébe tartozó komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján nem a bérbeadó végzi el, a lakásra kötött bérleti szerződés komfortfokozatváltozás miatt, a lakbér tekintetében nem módosítható. A lakbért az eredeti komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben a komfortfokozat növelő beruházás költségét megállapodás alapján a bérbeadó viseli, úgy a az eredeti szerződés a lakbér tekintetében módosítható.
- (3) A bérlő a rendelet hatályba lépése után létrejött szerződés esetén, és ha a lakbér módosítására az (1) bekezdés alapján kerül sor, a bérlő a lakbér megállapítása ellen 8 napon belül a bérbeadó szervezetnél kifogással élhet, ha álláspontja szerint a lakbért nem a hatályos önkormányzati rendelet szerint állapították meg, vagy nem a lakás tényleges jellemzőit vették figyelembe. A bérbeadó szervezet a kifogás tárgyában 8 napon belül köteles döntési javaslatot terjeszteni a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz.
- (4)¹³⁶
- (5)¹³⁷ A bérbeadó szervezet a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő első számlában közli a bérlővel a hatályos rendeletre hivatkozással, továbbá hirdetményi úton közzéteszi.

A külön szolgáltatások díja

49. §

- (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:
 - a.) a víz- és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,
 - b.) a felvonó használatának biztosítása,
 - c.) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés központi fűtés és melegvíz-ellátás,
 - d.) kizárólag az újonnan épült lakóingatlanok esetében a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
 - e.) a települési szilárd hulladék elszállítása

¹³⁵ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 26. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ör. 26. § (2) bek. 2015. jún. 5-től.

¹³⁷ Kiegészítette a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 9. §. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (2) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja), és a bérlő ennek alapján fizet térítést a bérbeadónak vagy megbízottjának.
- (3) A külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés(díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe.
- (4) A lakbért és használati díjat, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjat a bérbeadó szervezet részére kell fizetni a bérleti szerződésben foglaltak szerint.¹³⁸ Ennek hiányában a bérbeadó szervezet által kiállított számlában közöltek szerint kell a lakbért, a használati díjat, valamint a külön szolgáltatás díját megfizetni.
- (5) A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

VII. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

50. §

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha:

- a) bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

Bérbeadás bérlőtársak részére

51. §

- (1) Házastársak, anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársak részére közös írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni, amennyiben a Ltv.-ben, és jelen rendeletben szabályozott feltételeknek megfelelnek.
- (2)¹³⁹ A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet közös kérelem alapján a bérlőtársi jogviszonyt elismeri a bérlő és
 - a) a közokirattal igazolt élettársa,
 - b) a jogszerűen befogadott szülője, gyermeke, gyermekének gyermeke (unoka) között
 - c) ha legalább 5 év óta lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen együtt lakik az ingatlanban.

¹³⁸ Módosította a 3/2013.(I.31.) sz. rendelet 2.§, hatályos 2013. március 01-től.

¹³⁹ Módosította a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 10. §. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- (3) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet bérlőtárs halála esetén, az elhunyt bérlőtársnak a vele haláláig, több mint 5 éve, lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen együttlakó házastársa, szülője, gyermeke, unokája, közokirattal igazolt élettársa és a lakásban visszamaradt bérlőtárs közös kérelmére bérlőtársi szerződést köthet.
- (4) Több bérlőtárs esetén a bérlőtársi szerződést a (3) bekezdésben foglalt feltételek mellett csak akkor lehet megkötöni, ha ahhoz valamennyi bérlőtárs hozzájárult.
- (5) A rendeletben meghatározott kötelező eseteket kivéve, a bérlőtársi jogviszony az e rendelet 23 § (3) és (4) bekezdéseire tekintettel, valamint ezen szakaszba foglalt feltételek teljesülése esetén megkötött bérleti szerződés alapján keletkezik.
- (6) A bérlőtársi jogviszony közös kérelemre megszüntethető.

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

52. §

- (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét (unoka), valamint szülőjét. Más személyeknek a lakásba való befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő:
- a) a közokirattal igazolt élettársát,
 - b) nagyszülőjét
- a lakásba befogadja.
- (3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból a megszűnés napjától számított 15 napon belül - ingóságaival együtt – elköltözni.
- (4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha:
- a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként 6 m² jut,
 - b.) a befogadandó személy a bérbeadó szervezethez benyújtja -közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatát (a továbbiakban: kötelezettségvállaló nyilatkozat), amelyben vállalja, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.
- (5) Nem adható hozzájárulás a befogadáshoz, ha:
- a) a lakás HVT területen helyezkedik el, vagy
 - b) a bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése átmeneti jelleggel történik, vagy
 - c) lakásbővítésre bérbe adott lakásba, lakrészbe, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a kialakított lakás bérbeadásáig, vagy
 - d) pályázaton, helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakásba a helyreállítási kötelezettség teljesítéséig.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

53. §

- (1) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.
- (2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik. A hozzájárulásnak feltétele a befogadó-nyilatkozat bérbeadóhoz való benyújtása is.
- (3) Az eltartott gyermeke, unokája, valamint a jogi személy eltartó esetében a tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.
- (4) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora, avagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó a tartásra nem képes.

Albérletbeadás

54. §

- (1) A lakást albérletbe adni a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet hozzájárulásával, kizárólag az a)-e) pontban meghatározott feltételek esetén lehet, amelyek a következők:
 - a) a bérlő kórházi, szanatóriumi ápolás, rehabilitációs intézményi kezelés alatt áll,
 - b) a bérlő tartósan külföldön, vagy vidéken dolgozik, illetve tanul,
 - c) a bérlő szabadságvesztés, előzetes letartóztatás hatálya alatt áll,
 - d) a bérlő kiskorú személy, akinek máshol történő elhelyezéséről hatósági vagy bírósági határozat döntött,
 - e) a bérlő átmeneti elhelyezést nyújtó intézményben tartózkodik, úgymint:
 - időskorúak gondozóházában,
 - fogyatékos személyek gondozóházában,
 - pszichiátriai betegek átmeneti otthonában,
 - szenvedélybetegek átmeneti otthonában.

A bérbeadó szervezet a hozzájárulást maximum két évre, de legfeljebb a bérlő igazolt távolmaradásának idejéig, és csak a lakás egészére adhatja meg.

- (2) Bérlőtársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, ha mindegyik bérlőtársra fennáll az (1) bekezdésben meghatározott feltételek legalább egyike
- (3) Albérletbe adáshoz a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére akkor adhat hozzájárulást, ha

- a.) az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs (társbérlő) hozzájárult,
 - b.) az albérlet időtartama alatt a bérlő az esetleges lakbér és lakásfenntartási támogatásról lemond,
 - c.) a bérlő vállalja az emelt lakbér fizetését,
 - d.) az albérlő közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a lakást annak bérleti jogviszonya megszűnésekor a vele együtt lakó személyekkel együtt elhelyezési igény nélkül elhagyja.
- (4) A hozzájárulás a lakásba történő tartózkodási hely létesítéséhez történő hozzájárulást is engedélyezi.
- (5) A bérbeadó szervezet 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) Ha a bérlő az albérletbe adáshoz a bérbeadó szervezet hozzájárulását nem kérte, vagy a lakáshasználatot más személy részére átengedte, a bérlőt a jogellenes albérletbeadás megszüntetésére határidő kitűzésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.
- (7)¹⁴⁰ A bérlő – bérbeadó szervezet hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére.

Lakáscseréhez hozzájárulás

55. §

- (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.
- (2) A lakás bérleti joga csak más lakás, illetve lakások bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogának és magántulajdonban lévő lakásra fennálló bérleti jog cseréjéhez az Önkormányzat nem ad bérbeadói hozzájárulást.
- (3) Bérleti jog tulajdonra való cseréje esetén nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a bérlő és a vele együttköltöző személyek a csere folytán együttesen nem szereznének egy lakás egészére tulajdont.
- (4) Ha a csere folytán többlakásos épületben tulajdoni hányadot szereznek, akkor a tulajdoni hányadnak olyan nagyságúnak kell lenni, hogy az megfeleljen egy lakástulajdonnak.
- (5)¹⁴¹ A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terheesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere jóváhagyásánál különösen

¹⁴⁰ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 14. §. Hatályos 2011. február 22-től.

¹⁴¹ Módosította a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 13. §. Hatályos 2011. április 27-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

56. §

- (1) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet, 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, 30 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hibájából eredő elmulasztása esetén a bérbeadó szervezet köteles a lakás kiürítése iránt intézkedni.

Társbérleti lakrész bérbeadása

57. §

- (1)¹⁴² A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a megüresedett társbérleti lakrészt a lakás másik részében bérleti joggal rendelkező társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlőnek a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott, elismert lakásigénye mértékének felső határát.
- (2) A lakásban visszamaradt társbérlő elismert lakásigénye mértékének megállapításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.
- (3)¹⁴³ Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt annak a visszamaradt társbérlőnek lehet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján bérbe adni, akinek a kérelme az elismert lakásigény mértéke szempontjából indokolt.
- (4)¹⁴⁴ Ha a lakásigény mértéke szempontjából egyik visszamaradt társbérlő igénye sem haladja meg az elismert lakásigény mértékének felső határát, úgy a megüresedett társbérleti lakrészt annak a társbérlőnek kell a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján bérbe adni, aki vállalja, hogy a másik visszamaradt társbérlő elhelyezéséről gondoskodik és ezáltal a lakás társbérleti jellege megszüntethető.
- (5) Ha az (1) – (3) bekezdésekben meghatározott feltételek nem állnak fenn, az Önkormányzat a lakásban visszamaradó társbérlő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.
- (6) Ha a visszamaradt társbérlő igazoltan a lakás volt tulajdonosa, illetve annak gyermeke vagy unokája, – kérésére – részére a megüresedett társbérleti lakrészt az egyéb feltételek vizsgálata nélkül bérbe lehet adni.

¹⁴² Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 27. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁴³ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 27. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁴⁴ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ör. 27. §, hatályos 2015. jún. 5-től.

VIII. FEJEZET

LAKÁS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGGKÉNT TÖRTÉNŐ BÉRBEADÁSA, LAKÁS BŐVÍTÉSE, ÁTALAKÍTÁSA ÉS KORSZERŰSÍTÉSE

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

58. §

(1) A lakás egészét csak kivételes esetben, közérdekből, ideiglenesen lehet nem lakás céljára bérbe adni. A bérbeadáshoz a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulása szükséges.

(2) A lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadását a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet akkor engedélyezheti, ha:

- a) a bérlő egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
- b) a bérlő nyilatkozatban vállalja a lakás más célra történő használatának időtartama alatt a magasabb bérleti díj négyszeres összegének megfizetését, a nem lakás céljára használt területrésze eső arányában, és
- c) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs nyilatkozik, hogy a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi,
- d) legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában maradt, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 négyzetméteres lakószobarész jut,
- e) a tevékenységhez szükséges minden hatósági engedéllyel rendelkezik.

(3)¹⁴⁵ A bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója – akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be - kérelmére a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet engedélyezheti, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakást a vállalkozás létesítéséhez szükséges székhelyként bejelentse.

Abban az esetben, ha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, nem kell a (2) b) pontban meghatározott emelt bérleti díjat fizetni, feltéve, hogy a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye egyben nem a központi ügyintézés helye.

(4) A lakás nem lakás céljára történő használatára adott engedélyben fel kell hívni a bérlő figyelmét arra, hogy tevékenysége kizárólag a jogszabályokban előírt érvényes hatósági engedélyek birtokában végezhető.

Lakás átalakítása, korszerűsítése

59. §

(1) A bérbeadó szervezet készíti elő és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján írásba foglalja a lakás átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos bérlővel

¹⁴⁵ Módosította az 54/2013. (XII. 20.) sz. rendelet 6. §-a, hatályos 2013. december 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- kötendő megállapodást. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.
- (2) Az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra tervezett előirányzat terhére lehet megállapodni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a.) a korszerűsítési, átalakítási munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
 - b.) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
 - c.) a költségeit és azok megfizetésének (visszafizetésének) feltételeit, módját,
 - d.) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
 - e.) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
 - f.) társasház esetén a funkció változtatásának, amennyiben szükséges, az alapító okirat módosításának kötelezettségét,
 - g.) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
 - h.) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét,
 - i.) amennyiben a költségeket a bérbeadó viseli, ennek, valamint az ezzel összefüggésben bekövetkező lakbéremelkedésnek a tényét.
- (4) A bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékben meg nem haladó költségek megtérítését vállalhatja.
- (5) Az önkormányzat a számlákkal igazolt költség 50%-át a munkák befejezését követő 30 napon belül, a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére.
- (6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a bérleti szerződést – a lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell.

Lakásbővítés¹⁴⁶

60. §

- (1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.
- (2) A bérbeadó szervezet –a HVT területén lévő lakásokat kivéve–lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

¹⁴⁶ Módosította a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 15. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5)¹⁴⁷ A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig.

(6)¹⁴⁸

(7)¹⁴⁹ A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben, ha a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és bérbeadó szervezet a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki.

Helyiség lakássá történő alakítása¹⁵⁰ **60/A.§**

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére a 60.§ bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.

(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(3) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni a 60.§ szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha a 60.§ szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezi a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.

(4) A HVT lakás esetén a 60. és 60/A.§ az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.

(5) Az Önkormányzat a 60.§ és 60/A.§ szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a (6) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejártá előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(6) Ha a 60. és 60/A.§ szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis

¹⁴⁷ Módosította a 28/2015.(VI.04.) ö. 28. § (1) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2015.(VI.04.) ö. 28. § (2) bek. 2015. jún. 5-től.

¹⁴⁹ Beiktatta a 28/2015.(VI.04.) ö. 28. § (3) bek., hatályos 2015. jún. 5-től.

¹⁵⁰ Kiegészítette a 8/2012.(II.23.) sz. rendelet 16. §. Hatályos 2012. március 1-től, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.

IX. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK

Lakáshasználati díj

61. §¹⁵¹

- (1)¹⁵² A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, a használat kezdetétől köteles a lakásra megállapított bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat fizetni.
- (2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.
- (3) ¹⁵³Az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Lakástörvény vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben a jogcím nélküli használó elhelyezéséig a teljes jogcím nélküli használat időtartamára – amennyiben a használó hibájából nem jön létre a bérleti szerződés - az (1) bekezdés szerinti használati díjat köteles fizetni.
- (4) A használati díj minden hónap 15. napjáig esedékes.

Önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás

62. §

Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében az Ltv., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Lakás nem lakás céljára szolgáló helyiséggé történő átminősítése

63.¹⁵⁴ §

¹⁵¹ Módosította a 10/2011.(II.21.) sz. rendelet 16. §. Hatályos 2011. február 22-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁵² Módosította a 69/2011.(XI.22.) sz. rendelet 12. §. Hatályos 2011. november 28-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, majd módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 19. § (1) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, alkalmazni kell a hatályban lévő ügyekben is.

¹⁵³ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 19. § (2) bekezdése, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit alkalmazni kell a folyamatban lévő ügyekben is.

¹⁵⁴ Módosította a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 20. §-a, hatályos 2013. július 22-től, rendelkezéseit alkalmazni kell a folyamatban lévő ügyekben is.

A bérbeadó szervezet javaslatot tehet a gazdaságosan fel nem újítható, üres és megüresedő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiséggé történő átminősítésére, melyek egyéb módon nem hasznosíthatók. A javaslatról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

A lakás átadása és visszavétele

64. §

- (1) A lakás bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó szervezet végzi.
- (2) A lakás bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatára, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás bérbeadónak való visszaadása esetében is.
- (3) A bérlő köteles a visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy ún. nullás igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé nem áll fenn tartozása. Ha a bérlőnek a közszolgáltatók felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn, a lakás visszaadásáról készült jegyzőkönyvben azt rögzíteni kell.
- (4) Ha a bérlő tartozását a bérlőnek járó térítésből nem lehet levonni, a bérlővel szemben a bérbeadó igényét a lakás visszavételét követően – a bérbeadó szervezet és a Polgármesteri Hivatal szükség szerinti egyeztetése alapján - jogi úton érvényesíteni kell.
- (5) A bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban a bérbeadó szervezet részére átadni. Amennyiben a bérlő ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat – a volt költségére és veszélyére - a bérbeadó szervezet raktárba helyezi el és 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a bérbeadó szervezet az ingóságokat azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti.
- (6) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös vagy az ismert hozzátartozó köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani, amennyiben azok vonatkozásában közjegyzői eljárás nem indul. Ellenkező esetben a kiürítési határidő a jogerős hagyatékátadó végzés vagy öröklési bizonyítvány kézhezvételétől számított 30 nap. A hagyatéki ügyvel kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal hagyatéki ügyintézői jegyzőkönyv formájában tájékoztatják a bérbeadó szervezetet.
- (7) Ha az örökös vagy ismert hozzátartozó a hagyatéki ingóságokat a lakásból a fenti határidőkön belül nem szállítja el, azokat – az örökös költségére és veszélyére – a bérbeadó szervezet raktárba helyezi és 30 napig őrzi. A határidő letelte után a bérbeadó szervezet a hagyatékot azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti vagy megsemmisítheti.

A bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása

65. §

- (1) Ha a lakás a bírósági végrehajtásról szóló módosított 1994. évi LIII. törvény alapján biztosított elővásárlási jog gyakorlása alapján került az Önkormányzat tulajdonába, annak a természetes személynek, akivel szemben a végrehajtási jogot érvényesítették (a továbbiakban: kötelezett) az Önkormányzat lakás bérbevételére előbérleti jogot alapít. A lakásban lakó kötelezett előbérleti joga megelőzi annak a kötelezettnek az előbérleti jogát, aki nem lakik a lakásban.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás bérbeadás útján való hasznosításáról a bizottságok döntenek, melynek során döntenek arról is, hogy a bérbeadás mely 3. §-ban szabályozott jogcímen történjen. Ha bizottságok határozata eltérő tartalmú, a döntést a Képviselő-testület hozza meg.
- (3) Ha az, akivel szemben a végrehajtási jogot érvényesítették a lakásban lakik és a szociális lakbér megállapítására jogosult, kérelmére, vele a jelen rendelet alapján létesített szociális lakbér megállapításával bérleti szerződést kell kötni. Ettől eltérő döntés a (2) bekezdés alapján sem hozható. A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek vizsgálatánál kizárólag a lakásban lakó kötelezett és házastársa, valamint a velük a végrehajtási eljárás megindításakor már a lakásban együttlakó szülőjük és gyermekük vehető figyelembe.

Használati megállapodás alapján történő lakáshasználat

66. §

- (1) Lakás használati megállapodás esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra a (2) bekezdés szerinti kivételekkel a lakások bérletére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.
- (2) Használati megállapodás esetén az albérletbe adásra, a lakáscserére, a tartási szerződésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.
- (3) Használati megállapodás esetén használatba adónak azt kell tekinteni, amely/aki a rendelet szerint egyébként bérbeadás során a bérbeadói jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesíti.

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Adatvédelmi szabályok

67. §

- (1) A bérbeadó szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv., a Fővárosi Közgyűlés rendeletei és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása illetőleg a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.

- (2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttlakó nagykorú hozzátartozók jövedelmére is kiterjed.
- (3) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a bérbeadó szervezet jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.
- (4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/használó személyes adatai továbbíthatóak a követelés behajtásával megbízott szerv részére, amennyiben ehhez a bérlő/használó előzetesen hozzájárul.

Hatályba lépés

68. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit – a rendeletben meghatározott kivételekkel – alkalmazni kell:
 - a.) a hatályba lépését követően
 - aa.) előterjesztett bérbeadás és bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmek elbírására,
 - ab.) megkötött bérleti jogviszony feltételeit rögzítő bérleti szerződésre,
 - b.) a bérleti jogviszonyok tartalmára, a bérleti szerződések megszüntetésére és megszűnésére.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, hatályát veszíti a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 41/2003. (VII. 11.) számú önkormányzati rendelet, és annak az alábbiakban felsorolt valamennyi módosító rendelete, nevezetesen:

14/2004.(IV.01.) számú önkormányzati rendelet,
39/2005.(IX.15.) számú önkormányzati rendelet,
64/2005.(XII.20.) számú önkormányzati rendelet,
24/2006.(VII.11.) számú önkormányzati rendelet,
48/2006.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet,
25/2007.(IV. 25.) számú önkormányzati rendelet,
28/2007.(V.15.) számú önkormányzati rendelet,
50/2007.(VIII.31.) számú önkormányzati rendelet,
66/2008.(XII.19.) számú önkormányzati rendelet,
13/2009.(III.20.) számú önkormányzati rendelet,
25/2009.(VI.09.) számú önkormányzati rendelet,
48/2009.(XII.21.) számú önkormányzati rendelet.
- (3) A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket a kérelem előterjesztésekor hatályos rendelkezések alapján kell elbírálni azzal, hogy a bérbeadói hozzájárulás feltétele a bérbeadó által meghatározott bérleti díj elfogadása, a lakbér mértékére a jelen rendelet szabályait és lakbér mértékeket kell alkalmazni.
- (4) A rendelet hatálybalépése után kért bérbeadói hozzájárulásra a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében is a rendelet szabályait kell alkalmazni.

- (5) A (2) bekezdésben megjelölt jogszabályok hatályon kívül helyezése a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos és a rendelet hatálybalépése előtt kiadott bérbeadói hozzájárulás és más bérbeadói nyilatkozat hatályát nem érinti. Az ilyen bérbeadói hozzájárulás és más írásba foglalt bérbeadói nyilatkozat az abban foglalt tartalommal változatlanul érvényes.
- (6) A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló kérelmeket a benyújtáskor hatályos rendelet alapján kell elbírálni.
- (7) Ha az Önkormányzatot ajánlati kötöttség terheli, ennek fennállásáig a bérbeadói kötelezettségre és jogosultságra azon jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alapján az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat született.
- (8)¹⁵⁵ A rendelet 61. § (1) bekezdésében foglaltakat a jogcím nélküli használat kezdetének időpontjától kell alkalmazni.
- (9)¹⁵⁶ A rendelet 39. §, 41.§-ait az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján megállapított adósságkezelési szolgáltatásra vonatkozóan is alkalmazni kell.

Budapest, 2010. március

Dr. Xantus Judit
Jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

¹⁵⁵ Beiktatta a 37/2013. (VII. 22.) önk. rendelet 21. §-a, hatályos 2013. július 22-től, alkalmazni kell a folyamatban lévő ügyekben is.

¹⁵⁶ Kiegészítette a 10/2015.(III.01.) önk. rendelet 36. § (5). bek, hatályos 2015. március 1-től.

A lakásigény mértékének alsó és felső határa

Figyelembe vett személyek száma:	Lakás igény mértékének alsó határa	Lakás igény mértékének felső határa
2 főig	1 szoba	1,5 szoba
3 fő	1 szoba	2 szoba
4 fő	1,5 szoba	2,5 szoba
5 fő	2 szoba	3 szoba
6 fő	2 szoba	3,5 szoba
7 fő	2,5 szoba	4 szoba
8 fő	3 szoba	4,5 szoba
8 fő felett	Személyenként fél szobával nagyobb, mint 8 fő esetén	Személyenként fél szobával nagyobb, mint 8 fő esetén

ÖVEZETEK

a) Magdolna negyed:

A rendelet 47. § (4) bekezdése szerinti további csökkentés mértéke általánosan: 25 %
{A kivételek külön jelölve}

Dankó u. {A Dankó u. 34., és 40., kivételével, ahol a módosítás mértéke 0 %}

Dobozi u.

Erdélyi u. páros oldal 2-16-ig, páratlan oldal 1-19-ig

Homok u.

Karácsony Sándor u.

Kisfuváros u.

Lujza u.

Magdolna u. páros oldal 10-44-ig, páratlan oldal 13/a-53-ig

Szerdahelyi u.

Szigetvári u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Népszínház u. páratlan oldal 33-59-ig {A növelés mértéke: 20 %} - **Teleki László tér 1-10-ig** {A növelés mértéke: 20 %} - **Fiumei út páratlan oldala 27-31-ig** {A növelés mértéke: 20 %} – **Baross u. páros oldala 98-134-ig** {A növelés mértéke: 20 %} - **Kálvária tér 16.,18.,19.,22.,23.,24.** {A növelés mértéke: 20 %} - **Mátyás tér 5-18-ig** {A növelés mértéke: 20 %} – **Koszorú u. páros oldala** {A növelés mértéke: 20 %} - **Nagyfuváros u. páros oldala** {A növelés mértéke: 20 %}

b) Orczy negyed:

A rendelet 47. § (4) bekezdése szerinti további csökkentés mértéke általánosan: 25 %
{A kivételek külön jelölve}

Csobánc u.

Diószeghy S. u. {A Diószeghy S. u. 15. kivételével, ahol a módosítás mértéke 0 %}

Dugonics u.

Illés köz

Kálvária u.

Korányi Sándor u. 4-26-ig

Kőrös u.

Rozgonyi u.

Sárkány utca

Szeszgyár u.

Visi I. u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Kálvária tér 1.,2.,3.,4.,6.,7.,8.,11.,14.,13.,15. {A növelés mértéke: 20 %} - **Baross u. páratlan oldala 121-135-ig** {A növelés mértéke: 20 %} – **Orczy út páratlan oldala** {A növelés mértéke: 20 %} - **Üllői út** {A csökkentés mértéke: 25 %} - **Korányi S. u. páratlan oldala** {A csökkentés mértéke: 25 %} - **Illés u. páros oldala** {A módosítás mértéke: 0 %}

c) **Szigony negyed:**

A rendelet 47. § (4)-(5) bekezdései szerinti további módosító tényező általánosan: **0 %**
{A kivételek külön jelölve}

**Balassa u.
Beniczky Lajos u.
Fűvészkert u.
Jázmin u.
Leonardo Da Vinci köz
Losonci tér
Losonci u.
Lósy Imre u.
Molnár Ferenc tér
Práter u. 59-77.,52-60.
Szigony u. 1-17., 2-14.,
Tömő u. 23/a-35.,32-64.**

A határoló utakkal együtt, melyek:

Baross u. páratlan oldal 81-119-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Leonardo Da Vinci u. páros oldal 2/a-20-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Práter u. páros oldal 44-50-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Szigony u. páros oldal 16-38-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Üllői út 78. {A növelés mértéke: 20 %} – Korányi S. u. 2. {A módosítás mértéke: 0 %} - Illés u. páratlan oldal 1-23-ig {A módosítás mértéke: 0 %}

d) **Népszínház negyed:**

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: **20 %**

**Alföldi u.
Baross tér 1-3.
Berzsenyi u.
Bezerédi u.
Csokonai u.
Dologház u.
Gázláng u.
Kenyérmező u.
Kiss József u.
Köztársaság tér
Kun u.
Légszesz u.
Luther u.
Szilágyi u.
Vay Á. u.**

A határoló utakkal együtt, melyek:

Rákóczi út páratlan oldal 39-73-ig – Fiumei út páratlan oldal 1-25-ig - Teleki László tér 15-25-ig - Népszínház utca páros oldal 46-ig - József krt. páros oldal 2-6-ig

e) **Csarnok negyed:**

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 20 %

Auróra u.
Bacsó Béla u.
Bérekocsis u.
Déri Miksa u.
Fecske u.
Horváth Mihály tér 10.,12.,13.,14,16,18.
József u.
Kissalétrom u. 4.
Lovassy L. u.
Magdolna u. 1-15-ig, 2-8-ig
Német u.
Őr u.
Rákóczi tér
Rigó u.
Salétrom u.
Szűz u.
Tavaszmező u.
Tolnai L. u.
Vásár u.
Vasas k.
Víg u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

József krt. páros oldal 8-50-ig – Népszínház u. páratlan oldal 7-31-ig – Nagyfuvaros u. páratlan oldal – Mátyás tér 1., 2., 3., 4. - Koszorú u. páratlan oldal - Baross u. páros oldal 56-96-ig

f) **Józsefváros központ:**

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 20 %

32-esek tere
Apáthy I. u.
Bókay János u.
Corvin köz
Futó u.
Hock J. u.
Horváth Mihály tér1.,2.,6.,7.,9.
Kisztáció utca
Kisfaludy u.
Leonardo Da Vinci u. 19-47., 22-48.
Nagytemplom u.
Nap u.
Práter u. 2-42.,1-43.
Tömő u. 1-21., 2-30.
Vajdahunyad u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

József krt. páros oldal 52-86-ig – Baross u. páratlan oldal 51-79-ig – Leonardo Da Vinci u. páratlan oldal 1-17/c-ig – Práter u. páratlan oldal 45-57-ig – Szigony u. páratlan oldal 19-43-ig - Üllői út páros oldal 38-76-ig

g) Ganz negyed:

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 25 %

Bláthy O. u. 42-44., 35-39.

Delej u. 49-51-ig

Golgota tér

Golgota út

A határoló utakkal együtt, melyek:

Vajda Péter u. páros oldala - Orczy út 48. - Fiumei út páros oldal 22-28-ig - Salgótarjáni út páratlan oldala 15 felett - Könyves K. körút páros oldal 66-84-ig és az Orczy tér

h) Kerepesi negyed:

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 25 %

{A kivételek külön jelölve}

Festetics Gy. u

Kerepesi út 17-ig

Lóvásár u.

Mosonyi u.

A határoló utakkal együtt, melyek:

Fiumei út páros oldal 2-20-ig {A növelés mértéke: 20 %} – Baross tér 5-10 {A növelés mértéke: 20 %} - Kerepesi út páros oldal – Asztalos Sándor u. páratlan oldala – Salgótarjáni út páros oldala

i) Százados úti negyed:

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 30 %

{A kivételek külön jelölve}

Ciprus u.

Hős u.

Lokomotív u.

Osztály u.

Önkéntes u.

Salgótarjáni út páratlan oldala 15-ig

Sport u.

Strázsa köz

Strázsa u

Stróbl A. u.

Százados út

Szemafor u.
Szörény u.
Tisztas u.
Törökbecse u.
Vagon tér

A határoló utakkal együtt, melyek:

**Kerepesi út páratlan oldala 19-41-ig - Hungária krt. 2-től {A módosítás mértéke: 0 %} -
Asztalos Sándor u. páros oldala**

j) A kerületen kívül elhelyezkedő lakások

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 30 %

k) Palota negyed:

**A rendelet 46. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 35 %
{A kivételek külön jelölve}**

**Baross u. 2-54-ig, 1-49-ig
Békési u.
Bérkocsis u. 2-8-ig
Bródy S. u.
Csepreghy u.
Guttenberg tér
Gyulai P. u.
Horánszky u.
Kálvin tér
Kissalétrom u. 2.
Kőfaragó u.
Kölcsey u.
Krúdy u.
Lőrinc pap tér
Mária u.
Mikszáth tér
Múzeum utca
Ötpacsirta u.
Pál u.
Pollack Mihály tér
Puskin u.
Reviczky u.
Rökk Sz. u.
Somogyi B. u.
Stáhly u.
Szabó Ervin tér
Szentkirályi u.
Trefort u.
Vas u.**

A határoló utakkal együtt, melyek:

Rákóczi út páratlan oldal 1-35-ig {A növelés mértéke: 20 %} - József krt. páratlan oldala {A növelés mértéke: 20 %} - Üllői út páros oldal 2-36-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Múzeum körút

l) Tisztviselő telep:

A rendelet 47. § (5) bekezdése szerinti további növelés mértéke általánosan: 45 %
{A kivételek külön jelölve}

**Batsányi u.
Benyovszky Móric u.
Bíró Lajos u.
Bláthy O. u. 2-40., 5-33.
Delej u. 7-47., 10-46.
Elnök u.
Győrffy István u.
Reguly Antal u.
Rezső tér
Rezső u.
Villám u.**

A határoló utakkal együtt, melyek:

Orczy út páros oldal 2-42-ig {A növelés mértéke: 20 %} -Vajda P. u. páratlan oldal - Könyves K. körút páros oldal 64-ig -Üllői út páros oldal 80-102-ig

¹⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 27/2011.(IV.27.) sz. rendelet 16. §. Hatályos 2011. április 27-től.