

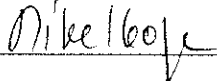
Előterjesztés száma: 57-204

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**

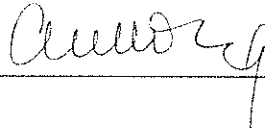
2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Rendeletalkotás a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról

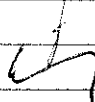
**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Mike Ibolya	osztályvezető (HSZF)	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
Chrobák Zoltánné dr.	aljegyző, főosztályvezető (HSZF)	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	főosztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	


**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Petrovai László	alpolgármester	

**Tárgyalja:** ILB, TÜK

**Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához **minősített többség szükséges**/ nem szükséges\*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ **nem kérjük**\*.

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv. 46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § 1. pontja</b>	<b>egyéb jogszabály: Mötv. 50. §-a</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Mötv. 42. § 1. pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzandó</b>		

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a Képviselő-testület önkormányzati rendeletben határozza meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelkezéseket.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a fent hivatkozott felhatalmazás alapján és feladatkörében alkotta meg a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A Kormány a koronavírus (covid) járvány után háborús veszélyhelyzetet, majd a háborús helyzet okozta drasztikus energiaár-emelkedés és a nyugat-európai energiahiány miatt energia-veszélyhelyzetet hirdetett.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (1) és (2) bekezdése, valamint (6) bekezdése a bérleti szerződések időtartamáról és a bérleti díjakról az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(1) A veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.*

*(2) A 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.*

*(6) E § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.”*

Az elmúlt hónapokban az Önkormányzat a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaival együttesen elsősorban a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező lakások esetében vizsgálta a bérleti jogviszony fennállásának jogosságát. Sajnos az ellenőrzések tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a bérlakások 30 %-át nem a bérlő használja (albérletbe kiadják; rokonok lakják, a bérlőt otthonba helyezték el; életvitelszerűen nem ottlakó rokonok bejelentett lakcímmel rendelkeznek a bérleti jogviszony folytatása reményében; kisebb lakásban több, mint 15 személy van bejelentve; vagy egyszerűen nem lakják életvitelszerűen a lakást, csak fenntartják stb.).

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. a korábbi évtizedben végzett bérleményellenőrzést, de a jegyzőkönyvet a bérlővel előre egyeztetett időpontban készítették, mely nem a valós helyzetet mutatta. Korábban ez az állapot, gyakorlat elfogadásra került, tényleges – előzetes értesítés nélküli – bérleményellenőrzés így nem is történt 14 éve.

A Rendelet jelenlegi módosításával az Önkormányzat a bérlakások lakbérét nem emelné, viszont a bérleti jogviszonyra vonatkozó egyes feltételeket, valamint a lakásba való befogadásra vonatkozó előírásokat az egyre növekvő létszámú – bérleti jog folytatását eredményező – befogadások számának csökkentése érdekében szigorítaná.

A rendelet-tervezet alapján a bérleti díjak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján kerülnek meghatározásra. A rendelet-tervezet elfogadása esetén a szociális helyzet alapján megállapított és költségelvű bérleti díj mellett a piaci alapon történő lakbér megállapítására is lehetősége lenne az Önkormányzatnak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak változása esetén.

Az Önkormányzat a lakbér- és díjhátralékkal rendelkező bérlők helyzetét segíteni szeretné az adósságkezelési program teljes igénybevételével. Ennek érdekében meghatározásra került az a folyamat, amely szerint a hátralékkal rendelkező bérlő együttműködése esetén a tartozás teljesen kiegyenlítésre kerülhet.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2022. (.....) önkormányzati rendeletet.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 10.

Budapest, 2022 NOV 23.



### **Mellékletek:**

1. számú: rendelet-tervezet indokolással
2. számú: összehasonlító táblázat
3. számú: hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**...../2022. (.... ..) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §** A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a a következő 1a. ponttal egészül ki:

*/E rendelet alkalmazásában/*

„1a. életvitelszerű tartózkodás: a bérlő akkor tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, ha a lakás az otthona, a lakás helyszíne mindennapi teendőinek (így különösen alvás, étkezés, tisztálkodás), továbbá a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolásának, és ahol rendszeresen közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe. Nem tekinthető életvitelszerű tartózkodásnak a ritka, alkalmoszerű, az uttlakás látszatának keltése miatti lakáshasználat.”

**2. §** A Rendelet 2. § 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/E rendelet alkalmazásában/*

„3. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában és 10. § (2a) bekezdésében meghatározott fogalom.”

**3. §** A Rendelet 2. § 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/E rendelet alkalmazásában/*

„8. vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti fogalom, amelyet a magyarországi ingatlan tulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvánnyal igazolni szükséges.”

**4. §** A Rendelet 2. alcíme a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. § A család, az egyedülálló, az egyedül élő, a háztartás fogalmak alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában meghatározott fogalmakat kell érteni.”

**5. §** A Rendelet 9. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/A szociális alapon bérebe adott lakásra az jogosult, akinek, valamint vele együtt költöző személyeknek/*

„c) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500 %-át, egyedül élő esetén annak 550%-át;”

**6. §** A Rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A méltányolható lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függően:

- a) három személyig legalább egy és legfeljebb két lakószoba,
- b) négy személy esetében legalább másfél és legfeljebb kettő és fél lakószoba,
- c) öt személy esetében legalább két és legfeljebb három lakószoba,
- d) hat személy esetében legalább kettő és fél, valamint legfeljebb három és fél lakószoba,
- e) hét személy esetében legalább három és legfeljebb négy lakószoba,
- f) hétnél több személy esetében legalább három lakószoba.

A méltányolható lakásigény elbírálásakor két fél szoba egy lakószobának számít.”

**7. §** A Rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven bérebe adott lakásra az jogosult,

- a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét;
- b) aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.”

**8. §** A Rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. § (1) A polgármester a bérlő (bérlőtársak) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, nagyszülőjét, vele együtt lakó gyermekének házastársát, az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdésének hatálya alá nem tartozó unokáját és a közjegyzőnél nyilvántartott élettársi nyilatkozattal rendelkező élettársát a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy

a) a bérlő (bérlőtársak) és az általa befogadni kívánt személyek közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatban vállalják, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy a lakást – elhelyezési igény nélkül – 30 napon belül elhagyja és kiüríti, és

b) a lakás szobaszáma a befogadott személy figyelembevételével is megfelel a 11. § (2) bekezdésében meghatározott méltányolható lakásigény mértékének.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő (bérlőtársak), az együtt lakó és a befogadott személyek szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlő továbbiakban szociális bérleményre nem jogosult, úgy a bérbeadó költségelven vagy piaci alapon adja bérebe a bérlakást.

(4) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadja, amennyiben

- a) a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van, vagy
- b) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy az Ltv. 25. §-ában, valamint a Ptk. 6:348 §-ában meghatározott magatartást tanúsít, vagy
- c) a bérlő a lakást nem életvitelszerűen használja, abban nem életvitelszerűen tartózkodik vagy
- d) a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződést nem köti meg, jogtalanul energiát vételez, vagy

e) a bérlő és a vele együtt lakó személyek nem felelnek meg a 9. § a) és d) pontjában foglalt feltételeknek.”

**9. §** A Rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlőtársak és az együtt lakó személyek szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlőtársak a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven vagy piaci alapon adja bérbe a bérlakást.”

**10. §** A Rendelet 31. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Nem lehet hozzájárulni a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, ha az (1) bekezdésben meghatározott – bérlőtársként elismerendő – személyek rendelkeznek önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő ingatlan tulajdoni hányadával, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával.”

**11. §** A Rendelet 32. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot nyújt be a bérbeadóhoz, amelyben vállalja, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból minden elhelyezési igény nélkül kiköltözik, azt elhagyja.”

**12. §** A Rendelet 32. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Nem adható hozzájárulás a tartási szerződéshez, amennyiben az eltartó az eltartott gyermeke, unokája, testvére vagy jogi személy.”

**13. §** A Rendelet 32. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérbeadó megtagadja a tartási szerződéshez való hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota vagy egyéb körülményei alapján megállapítható, hogy a bérlő tartásra nem szorul, vagy az eltartó a tartásra nem képes.”

**14. §** A Rendelet 36. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A polgármester hozzájárulhat, hogy a bérlő vagy bérlőtárs saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként az önkormányzati bérlakás címén székhelyet vagy telephelyet létesítsen. A tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás megadásának feltétele bérlőtársak esetében a bérlőtárs hozzájáruló nyilatkozatának megléte is. A tulajdonos, bérbeadó hozzájárulása nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A székhely vagy telephely létesítéséhez tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás azzal a feltétellel adható ki, hogy az kizárólag a lakásbérleti szerződés megszűnésének napjáig érvényes.

Lakás egészének kizárólag nem lakás céljára (székhely, telephely) történő használatához tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás nem adható.”

**15. §** A Rendelet 37. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*/A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell, hogy/*

„c) a bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek – azon lakások esetében, amelyek nem tartoznak a társasházakról szóló törvény hatálya alá, vagy olyan 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházban vannak, amelynek nincs szervezeti és működési szabályzata, a lakóközösség részére kihirdetett házirendnek – megfelelően betartani és valamennyi, a lakásba vele együtt lakó, befogadott személlyel betartatni.”

**16. §** A Rendelet 37. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérbeadó a bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, a bérlő részére a jövedelmi helyzetének megfelelő, a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján, költségelvű, valamint piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat kell megállapítani.

(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a jövedelmi és vagyoni viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatközlés történt, akkor a rendeletben meghatározott piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó lakbért kell megállapítani részére.”

**17. §** A Rendelet 37. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A bérleti szerződés a bérbeadó döntésének kézbesítésétől számított 45 napon belül köthető meg vagy módosítható. Amennyiben a szerződéskötésre vagy a szerződés módosítására rendelkezésre álló időtartam alatt a kérelmező nem köt szerződést, a bérleti jogát elveszíti, vagy a módosításra vonatkozó kérelme nem támogatható.”

**18. §** A Rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szerződés időtartamának meghosszabbítása iránti kérelmet a szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal be kell nyújtani az Önkormányzathoz. A szerződés hosszabbítása iránti kérelemhez a bérlő és a vele egy háztartásban élők jövedelemigazolását, valamint a közműszolgáltatók hátralékmentességet tartalmazó igazolását is csatolni kell. A hosszabbítás iránti kérelem késedelmes vagy a csatolandó iratok hiányos benyújtása a határozott időtartam elteltét követően a jogviszony megszűnését eredményezi.”

**19. §** A Rendelet 38. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – /*

„b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

**20. §** A Rendelet 38. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – /*

„b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

**21. §** A Rendelet 50. § (5) – (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A 47. § (1) bekezdés c) pontja szerinti felmondási ok elkerülése érdekében a bérbeadó fizetési felszólítást küld a bérlőnek, amelyben részletesen tájékoztatja a bérlőt:

- a) a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségéről,
- b) a kerületi családsegítő szolgálat által nyújtott szolgáltatásokról, a Hálózat Alapítvány támogatási szabályzatában meghatározottak szerinti lehetőségekről,
- c) az igénybe vehető lakhatási települési támogatásokról,
- d) a tartozás miatt alkalmazható bérbeadói intézkedésekről,
- e) az esetleges felmondás jogkövetkezményeiről.

(6) Az Önkormányzat a fizetési felszólítás megküldésével egyidejűleg – a bérlő lakhatásának megőrzése érdekében – a felszólítás tényéről írásban tájékoztatja a kerületi családsegítő szolgálatot és felkéri, hogy vegye fel a kapcsolatot a bérlővel és adjon tájékoztatást a kapcsolatfelvétel eredményéről a tájékoztatás kézbesítésétől számított 60 napon belül.

(7) A megítélt támogatás folyósításának feltételei és a szociális szolgáltató javaslata szerint kerül megkötésre a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás a kérelmezővel, amelynek időtartamáig, de legfeljebb – a 3. melléklet szerint megkötött – részletfizetési megállapodásban vállalt határidő végéig a felmondás nem gyakorolható a megállapodással érintett tartozás alapján.

(8) A bérlő kezdeményezheti legfeljebb egy alkalommal:

- a) a 3. melléklet szerint megkötött részletfizetési megállapodás, továbbá
  - b) a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás
- feltételeire és időtartamára – jövedelmi helyzetének, egészségi állapotának, méltányolható körülményének figyelembevételével – vonatkozó átütemezését, azonban a hátralékrendezés időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 72 hónapot.”

**22. §** A Rendelet 50. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban, továbbá a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, maradéktalanul és késedelem nélkül teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetési megállapodás megkötését követően a – megállapodással érintett – tartozást további kamat nem terheli.

(10) Kamat elengedés kizárólag szociális bérlakás esetében a lakásügyi hátralék összegű befizetése esetén engedélyezhető. A kamat elengedés mértéke azonos a befizetett tőketartozás arányával.”

**23. §** A Rendelet 58. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„58. § (1) Az Ltv. 91/A. § 5. és 6. pontja szerint meghatározott nem megfelelő műszaki állapotú, lakhatatlan komfort nélküli és szükséglakás, valamint a város-rehabilitációs területen elhelyezkedő lakás megüresedése esetén az Idősügyi és Lakásügyi Bizottság dönt a bérlakás állományból való törléséről és a lakás bontásáról.”

**24. §** A Rendelet 61. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:



„(4) Vis maior esetében, a krízisszállón történő elhelyezés esetén a bérleti díj a (2) bekezdésben meghatározott bérleti díj 50 %-a.”

## **25. § A Rendelet**

a) bevezető részében a „felhatalmazás alapján,” szövegrész helyébe a „felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és” szöveg;

b) 1. alcíme címében a „hatálya” szövegrész helyébe az „alkalmazási köre” szöveg;

c) 1. § (1) bekezdésében a „hatálya kiterjed” szövegrész helyébe az „előírásait alkalmazni kell” szöveg;

d) 10. § (1) bekezdés a) pontjában az „a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény” szövegrész helyébe az „a magasabb szintű jogszabályok” szöveg;

e) 10. § (1) bekezdés b) pontjában az „a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény” szövegrész helyébe az „a magasabb szintű jogszabályok” szöveg;

f) 36. § (1) bekezdésében a „használni nem lehet” szövegrész helyébe a „használni – az (1a) bekezdésben meghatározott kivétellel – nem lehet” szöveg;

g) 38. § (5) bekezdésében az „a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig vagy ha magasabb szintű jogszabály alapján a bérleti szerződés meghosszabbodik, annak lejártáig (a továbbiakban együtt: határozott idejű bérleti szerződés lejártáig) nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét,” szövegrész helyébe az „a (2) bekezdésben meghatározott határidőig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését követően” szöveg;

h) 38. § (6) bekezdésében az „a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig” szövegrész helyébe az „a (2) bekezdésben meghatározott határidőig, hiánytalanul” szöveg lép.

**26. § Ez a rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.**

Budapest, 2022. november 30.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

## **INDOKOLÁS** **Általános indokolás**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) módosítását a bérbeadás, a bérleti jogviszony és a bérbeadói hozzájárulás egyes feltételeinek, valamint a hátralékkezeléssel kapcsolatos előírásoknak a módosítása tette indokolttá.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a rendelet megalkotásának várható hatásai előzetesen megvizsgálásra kerültek.

A Rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy az energiaválság és a háborús veszélyhelyzet idején a lakásügyi hátraleékkal rendelkező bérlők részére a biztonságos lakhatás érdekében adósságkezelési program kerül bevezetésre.

A rendelet megalkotása és alkalmazása gazdasági, költségvetési szempontból az Önkormányzat költségvetésébe tervezetthez képest nem igényel többlet kiadást.

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következménye; adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt.

### **Részletes indokolás**

**1. § - 25. §-hoz:** A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) felhatalmazása alapján a Képviselő-testület önkormányzati rendeletben határozza meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelkezéseket.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a fent hivatkozott felhatalmazás alapján és feladatkörében alkotta meg a Rendeletet.

A Rendelet alkalmazásának elősegítése és az egységes jogértelmezés érdekében az értelmező rendelkezések között pontosításra kerülnek egyes fogalmak, továbbá új fogalmakkal egészül ki a Rendelet 2. alcíme.

Az elmúlt hónapokban az Önkormányzat a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaival együttesen elsősorban a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező lakások esetében vizsgálta a bérleti jogviszony fennállásának jogosságát. Sajnos az ellenőrzések tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a bérlakások 30 %-át nem a bérlő használja (albérletbe kiadják; rokonok lakják, a bérlőt otthonba helyezték el; életvitelszerűen nem ottlakó rokonok bejelentett lakcímmel rendelkeznek a bérleti jogviszony folytatása reményében; kisebb lakásban több, mint 15 személy van bejelentve; vagy egyszerűen nem lakják életvitelszerűen a lakást, csak fenntartják stb.).

A Rendelet jelenlegi módosításával az Önkormányzat a bérlakások lakbérét nem emeli, viszont a bérleti jogviszonyra vonatkozó egyes feltételeket, valamint a lakásba való befogadásra vonatkozó előírásokat az egyre növekvő létszámú – bérleti jog folytatását eredményező – befogadások számának csökkentése érdekében szigorítja.

A rendelet-tervezet alapján a bérleti díjak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján kerülnek meghatározásra. A módosítás révén a szociális helyzet alapján megállapított és költségelví bérleti díj mellett a piaci alapon történő lakbér megállapítására is lehetősége lesz az Önkormányzatnak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak változása esetén.

Az Önkormányzat a lakbér- és díjhátraleékkal rendelkező bérlők helyzetét segíteni szeretné az adósságkezelési program teljes igénybevételével. Ennek érdekében meghatározásra került az a folyamat, amely szerint a hátraleékkal rendelkező bérlő együttműködése esetén a tartozás teljesen kiegyenlítésre kerülhet.

Fentiekre tekintettel módosulnak a Rendeletnek a pályázat útján megvalósuló lakás bérbeadására (szociális helyzet alapján, költségelven történő bérbeadás), a bérbeadói hozzájárulásra (lakásba való befogadás, bérlőtársi jogviszony létesítés, tartási szerződés, nem lakás céljára történő használat), a bérleti jogviszonyra, a bérleti szerződés időtartamára, a

hátralékkezelésre, valamint a lakásállományból való törlésre vonatkozó egyes feltételek, továbbá megállapításra kerül a krízisszállón történő elhelyezés esetén alkalmazandó bérleti díj.  
**26. §-hoz:** A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének időpontja.

A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés, a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezeti egység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2022. november 30.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert  
jegyző

**Az előterjesztés 2. melléklete: összehasonlító táblázat**

<p align="center"><b>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről és elidegenítéséről</b></p>	<p align="center"><b>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2022. (.....) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról</b></p>
<p>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.</p>	<p>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, <b>az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában</b> és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.</p>
<p align="center"><b>1. A rendelet hatálya</b></p> <p><b>1. § (1)</b> A rendelet <b>hatálya kiterjed</b> a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a kerület közigazgatási területén és azon kívül található lakásokra, a lakás céljára szolgáló házas ingatlanokra és a hozzátartozó földrészletre, az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokban lévő lakások önkormányzati tulajdoni hányadára (a továbbiakban: lakások).</p>	<p align="center"><b>1. A rendelet alkalmazási köre</b></p> <p><b>1. § (1)</b> A rendelet <b>előírásait alkalmazni kell</b> a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a kerület közigazgatási területén és azon kívül található lakásokra, a lakás céljára szolgáló házas ingatlanokra és a hozzátartozó földrészletre, az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokban lévő lakások önkormányzati tulajdoni hányadára (a továbbiakban: lakások).</p>
<p><b>2. §</b> E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1a.</p>	<p><b>2. §</b> E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1a. <b>életvitelszerű tartózkodás: a bérlő akkor tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, ha a lakás az otthona, a lakás</b></p>

<p>3. jövedelem: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel, valamint az i) pontjában meghatározott rendszeres pénzellátás.</p> <p>8. vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek a) külön-külön számított forgalmi értéke, valamint összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszerezését, vagy b) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a százötvenszerezését meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.</p>	<p>helyszíne mindennapi teendőinek (így különösen alvás, étkezés, tisztálkodás), továbbá a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolásának, és ahol rendszeresen közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe. Nem tekinthető életvitelszerű tartózkodásnak a ritka, alkalmoszerű, az ottlakás látszatának keltése miatti lakáshasználat.</p> <p>3. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában és 10. § (2a) bekezdésében meghatározott fogalom.</p> <p>8. vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti fogalom, amelyet a magyarországi ingatlan tulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvánnyal igazolni szükséges.</p>
<p>2/A. §</p>	<p><b>2/A. § A család, az egyedülálló, az egyedül élő, a háztartás fogalmak alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában meghatározott fogalmakat kell érteni.</b></p>
<p><b>9. §</b> A szociális alapon bérbe adott lakásra az jogosult, akinek, valamint vele együtt költöző személyeknek</p> <p>a) a tulajdonában, hasznélvezetében külön-külön, vagy együttesen nincs másik beköltözhető lakás;</p> <p>b) lakásbérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti jogviszonyt, ha</p> <p>ba) a pályázat benyújtásakor a már meglévő bérleményére lakbér- vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, és</p> <p>bb) a Pályázó, valamint a vele együtt költöző hozzátartozó személy írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakás bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a</p>	<p><b>9. §</b> A szociális alapon bérbe adott lakásra az jogosult, akinek, valamint vele együtt költöző személyeknek</p> <p>a) a tulajdonában, hasznélvezetében külön-külön, vagy együttesen nincs másik beköltözhető lakás;</p> <p>b) lakásbérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti jogviszonyt, ha</p> <p>ba) a pályázat benyújtásakor a már meglévő bérleményére lakbér- vagy közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, és</p> <p>bb) a Pályázó, valamint a vele együtt költöző hozzátartozó személy írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakás bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a</p>

<p>pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek leadja.</p> <p>c) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének <del>360 %-át</del>;</p> <p>d) nincs a 2. § 8. pontjában meghatározott vagyona.</p>	<p>pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Kezelőnek leadja.</p> <p>c) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének <b>500 %-át, egyedül élő esetén annak 550 %-át</b>;</p> <p>d) nincs a 2. § 8. pontjában meghatározott vagyona.</p>
<p><b>10. § (1)</b> A hiteladósok megsegítése program keretében kiírt pályázaton az jogosult részt venni, aki</p> <p>a) igazolja, hogy a <del>hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény</del> alapján hiteladós vagy zálogkötelezett és a hitelszerződésben érintett ingatlant végrehajtás alá vonták, árverésre kítűzték;</p> <p>b) igazolja, hogy a <del>hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény</del> alapján létrehozott Nemzeti Eszközkezelőn keresztül nem tudott élni a törvényben biztosított azon lehetőséggel, hogy a tulajdonában álló ingatlant a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja, és bérlőként tovább használhatja a lakást, vagy nyilatkozik arról, hogy a vonatkozó kérelmét azért nem nyújtotta be a Nemzeti Eszközkezelőhöz, mert a jogszabályban meghatározott feltételeknek nem felel meg.</p>	<p><b>10. § (1)</b> A hiteladósok megsegítése program keretében kiírt pályázaton az jogosult részt venni, aki</p> <p>a) igazolja, hogy a <b>magasabb szintű jogszabályok</b> alapján hiteladós vagy zálogkötelezett és a hitelszerződésben érintett ingatlant végrehajtás alá vonták, árverésre kítűzték;</p> <p>b) igazolja, hogy a <b>magasabb szintű jogszabályok</b> alapján létrehozott Nemzeti Eszközkezelőn keresztül nem tudott élni a törvényben biztosított azon lehetőséggel, hogy a tulajdonában álló ingatlant a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja, és bérlőként tovább használhatja a lakást, vagy nyilatkozik arról, hogy a vonatkozó kérelmét azért nem nyújtotta be a Nemzeti Eszközkezelőhöz, mert a jogszabályban meghatározott feltételeknek nem felel meg.</p>
<p><b>11. §</b></p> <p>(2) A méltányolható lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függően:</p> <p>a) <del>két</del> személyig legalább egy és legfeljebb két lakószoba,</p> <p>b) <del>három</del> négy személy esetében legalább <b>egy</b> és legfeljebb kettő és fél lakószoba,</p> <p>c) öt személy esetében legalább <b>másfél</b> és legfeljebb három lakószoba,</p> <p>d) hat személy esetében legalább kettő és legfeljebb három lakószoba,</p> <p>e) hét személy esetében legalább <del>kettő és fél</del> és legfeljebb <del>három és fél</del> lakószoba,</p> <p>f) hétnél több személy esetében legalább három lakószoba.</p> <p>A méltányolható lakásigény elbírálásakor két fél szoba egy lakószobának számít.</p>	<p><b>11. §</b></p> <p>(2) A méltányolható lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függően:</p> <p>a) <b>három</b> személyig legalább egy és legfeljebb két lakószoba,</p> <p>b) négy személy esetében legalább <b>másfél</b> és legfeljebb kettő és fél lakószoba,</p> <p>c) öt személy esetében legalább <b>két</b> és legfeljebb három lakószoba,</p> <p>d) hat személy esetében legalább kettő és <b>fél</b>, <b>valamint</b> legfeljebb három és fél lakószoba,</p> <p>e) hét személy esetében legalább <b>három</b> és legfeljebb <b>négy</b> lakószoba,</p> <p>f) hétnél több személy esetében legalább három lakószoba.</p> <p>A méltányolható lakásigény elbírálásakor két fél szoba egy lakószobának számít.</p>

<p><b>12. §</b>  (2) A költségelven bérbe adott lakásra az jogosult,  a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek <del>együttes havi jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát,</del>  b) <del>akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét,</del>  e) <del>aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.</del></p>	<p><b>12. §</b>  (2) A költségelven bérbe adott lakásra az jogosult,  a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek <b>az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszerezését;</b>  b) <b>aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.</b></p>
<p><b>30. § (1)</b> <del>A bérlakásba az Ltv. 21. § (1)-(2) bekezdése által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni kizárólag a bérbeadó hozzájárulása alapján lehet.</del></p> <p>(2) <del>A lakásba csak annyi személy fogadható be, hogy a befogadás után a lakásban élők számának megfelelő a 11. § (2) bekezdése szerinti méltányolható lakásigény az eredeti igényjogosultság mértékének megfelelő lakásméretet legfeljebb egy szobával haladja meg.</del></p> <p>(3) <del>A bérbeadó a hozzájárulást abban az esetben adhatja meg, ha mind a bérlő (bérlőtársak), mind a befogadott személyek a kérelem benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznak arról, hogy tudomásul veszik, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.</del></p>	<p><b>30. § (1)</b> <b>A polgármester a bérlő (bérlőtársak) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, nagyszülőjét, vele együtt lakó gyermekének házastársát, az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdésének hatálya alá nem tartozó unokáját és a közjegyzőnél nyilvántartott élettársi nyilatkozattal rendelkező élettársát a lakásba befogadja.</b></p> <p>(2) <b>A hozzájárulás feltétele, hogy</b>  a) <b>a bérlő (bérlőtársak) és az általa befogadni kívánt személyek közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatban vállalják, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy a lakást – elhelyezési igény nélkül – 30 napon belül elhagyja és kiüríti, és</b>  b) <b>a lakás szobaszáma a befogadott személy figyelembevételével is megfelel a 11. § (2) bekezdésében meghatározott méltányolható lakásigény mértékének.</b></p> <p>(3) <b>Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő (bérlőtársak), az együtt lakó és a befogadott személyek szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlő továbbiakban szociális bérleményre nem jogosult, úgy a bérbeadó költségelven vagy piaci alapon adja bérbe a bérlakást.</b></p>

<p>(4) <del>A befogadott személy a bérlő halála esetén csak a rendelet 17. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén tarthat igényt más elhelyezésre.</del></p> <p>(5) <del>A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.</del></p> <p>(6) <del>A hozzájárulást a bérbeadó megtagadja, amennyiben a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van, továbbá az Ltv. 25. § ában, valamint a Ptk. 6:348 § ában foglalt esetekben meghatározott magatartást tanúsít, vagy a lakást nem rendeltetésszerűen használja.</del></p>	<p>(4) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadja, amennyiben</p> <p>a) a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van, vagy</p> <p>b) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy az Ltv. 25. §-ában, valamint a Ptk. 6:348 §-ában meghatározott magatartást tanúsít, vagy</p> <p>c) a bérlő a lakást nem életvitelszerűen használja, abban nem életvitelszerűen tartózkodik vagy</p> <p>d) a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződést nem köti meg, jogtalanul energiát vételez, vagy</p> <p>e) a bérlő és a vele együtt lakó személyek nem felelnek meg a 9. § a) és d) pontjában foglalt feltételeknek.</p>
<p><b>31. §</b></p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a <del>bérlő</del> szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a <del>bérlőtársak</del> a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven adja bérbe a <del>bérlakást</del>.</p> <p>(5)</p>	<p><b>31. §</b></p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a <b>bérlőtársak és az együtt lakó személyek</b> szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a <del>bérlőtársak</del> a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven vagy piaci alapon adja bérbe a <del>bérlakást</del>.</p> <p>(5) <b>Nem lehet hozzájárulni a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, ha az (1) bekezdésben meghatározott – bérlőtársaként elismerendő – személyek rendelkeznek önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő ingatlan tulajdoni hányadával, lakás haszonélvezeti jogával,</b></p>



	önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával.
<p><b>32. §</b>  (3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához <del>jelen</del> <del>rendelet 30. §-a</del> <del>szerint járulhat hozzá a</del> <del>bérbeadó.</del></p> <p>(4) <del>Jogi személy eltartó esetében tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.</del></p> <p>(5)</p>	<p><b>32. §</b>  (3) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához <b>akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot nyújt be a bérbeadóhoz, amelyben vállalja, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból minden elhelyezési igény nélkül kiköltözik, azt elhagyja.</b></p> <p>(4) <b>Nem adható hozzájárulás a tartási szerződéshez, amennyiben az eltartó az eltartott gyermeke, unokája, testvére vagy jogi személy.</b></p> <p>(5) <b>A bérbeadó megtagadja a tartási szerződéshez való hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota vagy egyéb körülményei alapján megállapítható, hogy a bérlő tartásra nem szorul, vagy az eltartó a tartásra nem képes.</b></p>
<p><b>36. §</b>  (1) Önkormányzati tulajdonú lakás egészét vagy annak egy részét nem lakás céljára bérbe adni, használni nem lehet.</p> <p>(1a)</p>	<p><b>36. §</b>  (1) Önkormányzati tulajdonú lakás egészét vagy annak egy részét nem lakás céljára bérbe adni, használni – <b>az (1a) bekezdésben meghatározott kivétellel</b> – nem lehet.</p> <p>(1a) <b>A polgármester hozzájárulhat, hogy a bérlő vagy bérlőtárs saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként az önkormányzati bérlakás címén székhelyet vagy telephelyet létesítsen. A tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás megadásának feltétele bérlőtársak esetében a bérlőtárs hozzájáruló nyilatkozatának megléte is. A tulajdonos, bérbeadó hozzájárulása nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A székhely vagy telephely létesítéséhez tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás azzal a feltétellel adható ki, hogy az kizárólag a lakásbérleti szerződés megszűnésének napjáig érvényes.</b></p>

	<p>Lakás egészének kizárólag nem lakás céljára (székhely, telephely) történő használatához tulajdonosi (bérbeadó) hozzájárulás nem adható.</p>
<p><b>37. §</b>  (2) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell, hogy:  a) a bérlő köteles a lakbért, a külön szolgáltatások díját, valamint a közüzemi díjakat a bérbeadónak és a szolgáltatóknak megfizetni;  b) a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (különösen orvosi-, munkáltatói-, tanintézeti igazolással) igazolni.</p> <p>Amennyiben fenti kötelezettségeinek a bérlő nem tesz eleget, az nem a szerződés szerinti használatnak minősül, és a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.</p> <p>(3) A bérbeadó a <del>határozatlan időtartamú szociálisan</del> bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, <del>és nem felelnek meg a rendelet 9. §-ában meghatározott feltételeknek</del>, a bérlő részére költségelvű lakbért kell megállapítani.</p> <p>(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a <del>rendelet 9. §-a szerinti vagyoni és</del></p>	<p><b>37. §</b>  (2) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell, hogy:  a) a bérlő köteles a lakbért, a külön szolgáltatások díját, valamint a közüzemi díjakat a bérbeadónak és a szolgáltatóknak megfizetni;  b) a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a bérbeadó részére írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (különösen orvosi-, munkáltatói-, tanintézeti igazolással) igazolni.  <b>c) a bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek – azon lakások esetében, amelyek nem tartoznak a társasházakról szóló törvény hatálya alá, vagy olyan 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházban vannak, amelynek nincs szervezeti és működési szabályzata, a lakóközösség részére kihirdetett házirendnek – megfelelően betartani és valamennyi, a lakásba vele együtt lakó, befogadott személlyel betartatni.</b></p> <p>Amennyiben fenti kötelezettségeinek a bérlő nem tesz eleget, az nem a szerződés szerinti használatnak minősül, és a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.</p> <p>(3) A bérbeadó a bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, a bérlő részére a <b>jövedelmi helyzetének megfelelő, a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján, költségelvű, valamint piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat</b> kell megállapítani.</p> <p>(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a <b>jövedelmi és vagyoni</b> viszonyai</p>

<p>jövedelmi viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatközlés történt, akkor <del>költségtér</del> lakbért kell megállapítani részére.</p> <p>(6)</p>	<p>megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatközlés történt, akkor a <b>rendeletben meghatározott piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó</b> lakbért kell megállapítani részére.</p> <p>(6) A bérleti szerződés a bérbeadó döntésének kézbesítésétől számított <b>45 napon belül köthető meg</b> vagy módosítható. Amennyiben a szerződéskötésre vagy a szerződés módosítására rendelkezésre álló időtartam alatt a kérelmező nem köt szerződést, a bérleti jogát elveszíti, vagy a módosításra vonatkozó kérelme nem támogatható.</p>
<p><b>38. §</b>  <del>(2) A bérleti szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételten, a bérbeadó döntésének kézbesítésétől számított 45 napon belül köthető meg. Amennyiben a szerződéskötésre rendelkezésre álló időtartam alatt a kérelmező nem köt szerződést, a bérleti jogát elveszíti.</del></p> <p>(3) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>a) szociális bérletre ismételten jogosult, kérelmére a szociális bérletre vonatkozó rendelkezések szerint, 5 évre lehet a lakást pályázati eljárás nélkül bérbeadásra felajánlani;</p> <p>b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a <del>költségtér</del> bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p>	<p><b>38. §</b>  (2) A szerződés időtartamának meghosszabbítása iránti kérelmet a szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal be kell nyújtani az Önkormányzathoz. A szerződés hosszabbítása iránti kérelemhez a bérlő és a vele egy háztartásban élők jövedelemigazolását, valamint a közműszolgáltatók hátralékmentességet tartalmazó igazolását is csatolni kell. A hosszabbítás iránti kérelem késedelmes vagy a csatolandó iratok hiányos benyújtása a határozott időtartam elteltét követően a jogviszony megszűnését eredményezi.</p> <p>(3) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>a) szociális bérletre ismételten jogosult, kérelmére a szociális bérletre vonatkozó rendelkezések szerint, 5 évre lehet a lakást pályázati eljárás nélkül bérbeadásra felajánlani;</p> <p>b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a <b>jövedelmi helyzetének megfelelő költségtér</b> vagy <b>piaci alapon történő bérbeadásra</b> vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p>

<p>Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a lakást rendeltetésszerű állapotban a Kezelőnek visszaadni;</p> <p>(4) Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>a) szociális bérletre ismételten jogosult, kérelmére a szociális bérletre vonatkozó rendelkezések szerint, 5 évre lehet a lakást pályázati eljárás nélkül bérbeadásra felajánlani.</p> <p>b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten <del>költségelvé</del> <del>bérletre</del> vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p> <p>(5) Ha a bérlő a <del>határozott idejű bérleti szerződés lejártáig</del> vagy ha magasabb szintű jogszabály alapján a bérleti szerződés meghosszabbodik, <del>annak lejártáig</del> (a továbbiakban együtt: <del>határozott idejű bérleti szerződés lejártáig</del>) nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a bérbeadó – amennyiben új bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor – köteles lakás kiürítési pert kezdeményezni. A lakáshasználó a 19. § (3) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p> <p>(6) Ha a bérlő a <del>határozott idejű bérleti szerződés lejártáig</del> benyújtotta a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a kérelmének elbírálásáig a 67. § (5) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p>	<p>Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a lakást rendeltetésszerű állapotban a Kezelőnek visszaadni;</p> <p>(4) Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>a) szociális bérletre ismételten jogosult, kérelmére a szociális bérletre vonatkozó rendelkezések szerint, 5 évre lehet a lakást pályázati eljárás nélkül bérbeadásra felajánlani.</p> <p>b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten <b>a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadásra</b> vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p> <p>(5) Ha a bérlő a <b>(2) bekezdésben meghatározott határidőig</b> nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, <b>a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését követően</b> jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a bérbeadó – amennyiben új bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor – köteles lakás kiürítési pert kezdeményezni. A lakáshasználó a 19. § (3) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p> <p>(6) Ha a bérlő a <b>(2) bekezdésben meghatározott határidőig, hiánytalanul</b> benyújtotta a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a kérelmének elbírálásáig a 67. § (5) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p>
<p><b>50. §</b>  <del>(5) A lakásügyi hátralékkal rendelkező személy a rendelet 3. mellékletében foglalt szerinti részletfizetési kedvezményre akkor</del></p>	<p><b>50. §</b>  <b>(5) A 47. § (1) bekezdés c) pontja szerinti felmondási ok elkerülése érdekében a bérbeadó fizetési felszólítást küld a</b></p>

jogosult, ha igényelte a lakhatási támogatást, valamint a hátralékkezelési támogatást.

~~(6) A részletfizetési kedvezmény biztosításának feltétele, hogy a kérelmező az értesítéstől számított 60 napos jogvesztő határidőn belül megkötí a részletfizetési megállapodást. A részletfizetési kedvezmény kamatmentes abban az esetben, ha bérlő a részletfizetési megállapodás szerint teljesíti a fizetési kötelezettségét.~~

~~(7) A lakásügyi hátraléokra megkötött részletfizetési megállapodás egy alkalommal módosítható, ha a korábban megkötött megállapodásban előírt részletfizetést a lakásügyi hátralékkal rendelkező személy egészségügyi, munkahelyi okból nem tudja teljesíteni. További részletfizetési kedvezmény addig nem biztosítható, amíg a lakásügyi hátralékkal rendelkező személy a korábban megkötött részletfizetési megállapodásban előírt kötelezettségét nem teljesíti.~~

~~(8) Kamat elengedés kizárólag szociális bérlakás esetében a lakásügyi hátralék egyösszegű befizetése esetén engedélyezhető. A kamat elengedés mértéke azonos a befizetett tőketartozás arányával.~~

bérlőnek, amelyben részletesen tájékoztatja a bérlőt:

- a) a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségéről,
- b) a kerületi családsegítő szolgálat által nyújtott szolgáltatásokról, a Hálózat Alapítvány támogatási szabályzatában meghatározottak szerinti lehetőségekről,
- c) az igénybe vehető lakhatási települési támogatásokról,
- d) a tartozás miatt alkalmazható bérbeadói intézkedésekről,
- e) az esetleges felmondás jogkövetkezményeiről.

(6) Az Önkormányzat a fizetési felszólítás megküldésével egyidejűleg – a bérlő lakhatásának megőrzése érdekében – a felszólítás tényéről írásban tájékoztatja a kerületi családsegítő szolgálatot és felkéri, hogy vegye fel a kapcsolatot a bérlővel és adjon tájékoztatást a kapcsolatfelvétel eredményéről a tájékoztatás kézbesítésétől számított 60 napon belül.

(7) A megítélt támogatás folyósításának feltételei és a szociális szolgáltató javaslata szerint kerül megkötésre a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás a kérelmezővel, amelynek időtartamáig, de legfeljebb – a 3. melléklet szerint megkötött – részletfizetési megállapodásban vállalt határidő végéig a felmondás nem gyakorolható a megállapodással érintett tartozás alapján.

(8) A bérlő kezdeményezheti legfeljebb egy alkalommal:

- a) a 3. melléklet szerint megkötött részletfizetési megállapodás, továbbá
- b) a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás feltételeire és időtartamára – jövedelmi helyzetének, egészségi állapotának, méltányolható körülményének figyelembevételével – vonatkozó átütemezését, azonban a hátralékrendezés

<p>(9)</p> <p>(10)</p>	<p>időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 72 hónapot.</p> <p>(9) Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban, továbbá a hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, maradéktalanul és késedelem nélkül teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetési megállapodás megkötését követően a – megállapodással érintett – tartozást további kamat nem terheli.</p> <p>(10) Kamat elengedés kizárólag szociális bérlakás esetében a lakásügyi hátralék egyösszegű befizetése esetén engedélyezhető. A kamat elengedés mértéke azonos a befizetett tőketartozás arányával.</p>
<p>58. § (1) Az Ltv. 91/A. § 5. és 6. pontja szerint meghatározott nem megfelelő műszaki állapotú, lakhatatlan komfort nélküli és szükséglakás megüresedése esetén az Időügyi és Lakásügyi Bizottság dönt a bérlakás állományból való törléséről, és a lakás bontásáról.</p>	<p>58. § (1) Az Ltv. 91/A. § 5. és 6. pontja szerint meghatározott nem megfelelő műszaki állapotú, lakhatatlan komfort nélküli és szükséglakás, <b>valamint a város-rehabilitációs területen elhelyezkedő lakás</b> megüresedése esetén az Időügyi és Lakásügyi Bizottság dönt a bérlakás állományból való törléséről és a lakás bontásáról.</p>
<p>61. § (4)</p>	<p>61. § (4) Vis maior esetében, a krízisszállón történő elhelyezés esetén a bérleti díj a (2) bekezdésben meghatározott bérleti díj 50 %-a.</p>

## HATÁSVIZSGÁLAT

a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati  
rendelet módosításáról szóló

...../2022. (.....) önkormányzati rendelet megalkotásához

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása:  nincs  
 van:

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy az energiaválság és a háborús veszélyhelyzet idején a lakásügyi hátralékkal rendelkező bérlők részére a biztonságos lakhatás érdekében adósságkezelési program kerül bevezetésre.

2. Gazdasági, költségvetési hatása:  nincs  
 van:

A rendelet megalkotása és alkalmazása gazdasági, költségvetési szempontból az Önkormányzat költségvetésébe tervezetthez képest nem igényel többlet kiadást.

3. Környezeti és egészségügyi következménye:  nincs  
 van:

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:  nincs  
 van:

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:

nincs  
 van:

A rendelet megalkotását a bérbeadás, a bérleti jogviszony és a bérbeadói hozzájárulás egyes feltételeinek, valamint a hátralékkezeléssel kapcsolatos előírásoknak a módosítása tette indokolttá.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:

nincs  
 van:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

7. Egyéb hatás  nincs  
 van