



Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Möt. 46. (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Döntéshozatal módja: a Möt. 50. §-a alapján: minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület soron következő ülésére

Tárgy: Rendelet-tervezet az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szalai-Papp Liza, a Lakásügyi Főosztály vezetője, dr. Horváth Orsolya, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója, dr. Krajcsi Andrea, a Jegyzői Iroda vezetője

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős: Szalai-Papp Liza, a Lakásügyi Főosztály vezetője, dr. Horváth Orsolya, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Az előterjesztést a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság tárgyalja.

Tisztelt Képviselő-testület!

A szociálisan rászoruló lakáshoz juttatásának elősegítése, az önkormányzati lakásállomány hatékony és átlátható kezelése, továbbá a pályázati rendszer fejlesztése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló 60/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet helyett egy új rendelet megalkotása vált szükségessé az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozóan.

Az új rendeletértelmező rendelkezései pontos meghatározásokat tartalmaznak az egységes jogalkalmazás érdekében.

A legrászorultabb réteg – a szociális bérlők – kivételével előírásra kerül szerződéskötéskor az óvadék megfizetése a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének biztosítására, valamint a bérleti díj meg nem fizetéséből adódó kintlévőségek csökkentése céljából.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat lakásgazdálkodási stratégiájának megfelelően új építésű ingatlanok bérbeadására nyílik hamarosan lehetőség, amelyek átlátható és hatékony megvalósításához pontosítani kell a szabályozást mind az új építésű vagy felújítást nem igénylő lakáspályázatok esetében, mind a vonatkozó lakbérek meghatározásánál.

A lakások bérbeadásának lakáspályázat útján történő hasznosításában előrelépés a korábbi szabályozáshoz képest, hogy kiemelt figyelmet kapnak a kerületi lakosokért dolgozó, a köz szolgálatát ellátó személyek. Ilyen módon kedvezőbb a hozzáférés a lakáshoz a lakáspályázat keretében Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén szolgálatot ellátó rendőrségi és katasztrófavédelmi állományban lévő, továbbá a kerületi szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményekben dolgozók számára.

A névjegyzék alapján történő bérbeadás szabályozásának pontosítása a huzamosabb ideje kerületben élő szociálisan rászoruló személyek és családok lakáshoz jutásának elősegítése érdekében vált szükségessé. A névjegyzékre való felvétel feltétele lesz, hogy a kérelmező Budapest III. kerületében legalább 2 éve megszakítás nélkül rendelkezzen lakcímmel és életvitelszerűen a kerületben tartózkodjon. Ezáltal a kerülethez ténylegesen, tartósan kötődő lakosok az önkormányzattól az eddigiehez képest gyorsabban tudnak segítséget kapni lakhatásuk megoldása érdekében.

A Fővárosi Szolidaritási Alap által 2023. évben biztosított pályázat keretében az Önkormányzat az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ, a NANE és a Patent Egyesület bevonásával „Párkapcsolati és családon belüli erőszak áldozatainak segítése Óbuda-Békásmegyeren” címmel projektet valósított meg a megelőzés, az áldozatok védelme és támogatása céljából, ezáltal széleskörű szakmai együttműködés keretében biztosíthat önálló lakhatást párkapcsolati és családon belüli erőszak áldozatai számára.

A projekt által 3 önkormányzati tulajdonban lévő lakás került felújításra, akadálymentesítésre, ahonnan a rászoruló személyek önkormányzati lakás bérleti jogát szerezhetik meg, amelyekhez kapcsolódó a rendeletnek indokolt részletszabályokat tartalmaznia.

Az önkormányzati lakások lakbére a szociális, költségelvű és piaci I. lakbérkategóriák esetében 2018. óta, a piaci II. lakbérkategória esetében pedig a bevezetése, 2021. óta változatlan. Az elmúlt években jelentős mértékű inflációval, az önkormányzati lakások fenntartásával, kezelésével, karbantartásával kapcsolatos igen jelentős költségemelkedéssel járó kiadások az önkormányzat költségvetésére komoly terhet rónak. Az ingatlanpiaci lakásárak és magánlakások bérleti díjai nagyon jelentősen emelkedtek az elmúlt évek során, amely változást az önkormányzati lakások bérleti díjai nem követték. Az önkormányzati vagyonnal történő felelős gazdálkodás szempontjainak figyelembe vétele mellett a lakberek emelése azt is célozza, hogy egy igazságosabb teherviselés valósuljon meg. Így mód nyílik arra, hogy a szociális lakbért fizető, ezáltal legnehezebb anyagi helyzetben lévő bérlők lakbére továbbra se emelkedjen. A most bevezetésre kerülő piaci III. lakbér kizárólag az új építésű lakások pályázat útján történő bérbeadása esetén alkalmazandó.

A lakbérmódosításra és a méltányos lakbérmódosításra vonatkozó rendelkezések a gyakorlatban történő egyszerűbb és rugalmasabb alkalmazhatóság érdekében módosulnak. A változások értelmében a méltányos lakbérmódosítás iránti kérelem a rendelet hatálybalépését követően már bármely időpontban benyújtható, szemben a korábbi szabályozással, amely erre kizárólag a lakbér felülvizsgálata tárgyában hozott döntés kézhezvételétől számított két hónapon belül biztosított lehetőséget. Emellett kedvező bizottsági döntés esetén a kérelmező részére nem csupán a felülvizsgálatot megelőző lakbérkategóriának megfelelő fizetési jogosultság állapítható meg, hanem a Bizottság valamennyi lakbérkategória tekintetében mérlegelheti a jogosultság megállapítását.

Az elmúlt évek tapasztalatait beépítve a rendeleti szabályozásba, a lakbér mértékének felülvizsgálatával kapcsolatos eljárás átfogó módosításra kerül. A bérlők nagyon jelentős számban nem tették lehetővé jövedelmi és vagyoni helyzetük vizsgálatát, mivel nem nyújtották be a jövedelmi és vagyoni helyzetükre vonatkozó iratokat, dokumentumokat. Ezáltal nem lehetett érvényesíteni azt az elvet, hogy a bérlők a teherviselő képességük alapján megállapított lakbért fizessék, továbbá azt sem lehetett megállapítani, hogy esetlegesen rendelkeznek-e saját tulajdonú beköltözhető ingatlannal, így lakhatásukat az önkormányzat segítségével nélkül is meg tudnák-e oldani. A rendelet szabályozása lehetővé teszi, hogy a lakbérfelülvizsgálat során együtt nem működő bérlők lakásbérleti jogviszonya megszüntethető legyen. A jövedelmi és vagyoni helyzet meghatározása során a korábbihoz képest differenciáltabban kerülnek figyelembe vételre a különböző élethelyzetű, speciális csoportok, így igazságosabb módon állapítható meg a fizetendő lakbér számukra. Megemelésre kerültek a jövedelmi határok és lényegesen magasabb összegben kerültek meghatározásra a vagyoni érték határok az összes lakbérkategóriánál.

Az érthetőség és átláthatóság érdekében az új jogszabály a díjtartozás szó használatát alkalmazza következetesen a tartozások és hátralékok egységes megfogalmazásaként, továbbá a részletfizetési kérelmek elbírálásával kapcsolatban pontosításokat tartalmaz.

A rendelet bővíti a lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszüntetésének eseteit azon bérlőkkel, akik beköltözhető lakással rendelkeznek. Ezen túl az együttműködési kötelezettség súlyos megszegésének minősül, és a bérleti jogviszony felmondását eredményezi, ha a bérlő a lakbér mértékének felülvizsgálatához szükséges dokumentumokat nem nyújtja be.

Ezzel egy igazságosabb lakáselosztási rendszer tud megvalósulni, mert az önkormányzati segítségre nem szoruló helyett a szociálisan rászoruló lakosok válhatnak önkormányzati bérlővé.

A nyugdíjsházi lakások bérbeadásának feltételei is változnak a gyakorlati tapasztalatok figyelembe vételével, amely szerint Budapest III. kerületében legalább 3 éve megszakítás nélkül kell rendelkezni lakcímmel és életvitelszerűen a kerületben kell tartózkodni, valamint nem szenvedhet pszichiátriai vagy szenvedélybetegségben a nyugdíjsházi névjegyzékre felvételét kérő személy. Azzal, hogy a továbbiakban kizárólag kerületi lakosok kérhetik a nyugdíjsházi névjegyzékbe történő felvételüket, lényegesen rövidülni fog a jelenlegi több éves várólista, így sokkal elérhetőbbé válik a kerületi idősek számára megnyugtató, biztonságos körülményeket biztosító lakhatáshoz jutás.

A nyugdíjsházi lakás bérleti jog megvásárlásának díja szintén évek óta változatlan, ezért szükséges ezt is magasabb összegben meghatározni az infláció, valamint az ingatlanok karbantartására, felújítására és infrastrukturális fejlesztésekre fordítandó költségek jelentős emelkedése miatt.

A rendelet tervezetét az előterjesztés 1. melléklete, annak indokolását az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a előírásainak megfelelően készült hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelet 48. §-a alapján a rendelet-tervezetet társadalmi egyeztetésre kell bocsátani, úgy hogy a véleményezésre legalább 5 nap álljon rendelkezésre. A társadalmi véleményezés eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A rendelet-tervezet 2026. május 18. és 2026. május 23. közötti időszakban volt társadalmi véleményezésre bocsátva, a rendelkezésre álló időben észrevétel nem érkezett.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. Ennek megfelelően a LABE Lakásbérlők és Lakók Egyesületének (a továbbiakban: LABE) véleményezés céljából a rendelet-tervezet külön is megküldésre került. A LABE a rendelet-tervezettel kapcsolatban nem tett észrevételt.

Az Möt. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendeletet elfogadni szíveskedjen.

D ö n t é s i j a v a s l a t :

Képviselő-testület elfogadja – az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal – az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2026. június 16.”

Melléklet:

1. rendelet-tervezet
2. indokolás
3. hatásvizsgálati lap



Zábó Attila

h
6/10015
Rabolci



7250 dr. 1016. 06. 16
Vácu

Dr. Dallos Andrea

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

..... /2026. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a szociálisan rászorulóknak lakáshoz juttatása, az önkormányzati lakásállomány hatékony és átlátható kezelése, a pályázati rendszer fejlesztése.

[2] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében,

[3] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján a LABE Lakásbérlők és Lakók Egyesülete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő

a) lakásokra

b) a nyugdíjasházakban lévő kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra terjed ki.

(2) Az önkormányzati költségvetési szerv alapfeladatai ellátásához

a) ingatlanhasználati szerződés alapján átadott önkormányzati lakás hasznosítására,

b) külön szerződés alapján biztosított önkormányzati lakás használatának ingyenes átengedésére

a vagyonrendelet rendelkezései az irányadók.

2. Értelmező rendelkezések

2. § (1) A rendelet alkalmazásában:

a) lakóterület: a lakóterület számításánál csak a lakás lakóhelyiségeit (lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, előtér) lehet figyelembe venni.

b) bérbeadó: Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

c) beköltözhető lakóingatlan: az a rendeltetésszerű használatra alkalmas lakóingatlan

ca) amely a kérelmező, pályázó, bérlő tulajdonában van és harmadik személyt illető, a tulajdonos használati jogát – az idegenforgalmi, az üzleti vagy egyéb célra történő hasznosítás kivételével – korlátozó jog nem terhel;

cb) amelyen a kérelmezőnek, pályázónak, bérlőnek kizárólagos hasznélvezeti joga áll fenn;

cc) amelyet a kérelmező, pályázó az önkormányzattól bérel, a III. kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakáson fennálló bérleti jogviszony kivételével,

cd) amelynek 1/1 arányú tulajdonjogával a bérlő, vagy a bérlő és a vele együtt költöző személyek összességében vagy külön-külön rendelkeznek és rajtuk kívül álló személy hasznélvezettel nem rendelkezik az ingatlanon.

d) díjtartozás: lakbér, külön szolgáltatások díja, távhőszolgáltatás díja meg nem fizetéséből keletkező tartozás, valamint tulajdonosi helytállási kötelezettség keretén belül a tulajdonos által a bérlő helyett megfizetett szemétszállítási díj tartozás

e) fogyatékos személy: a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló törvény szerint meghatározott személy, aki vakok személyi járadékában vagy fogyatékosági támogatásban részesül.

f) egészségkárosodott személy: az, aki legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett, vagy akinek az egészségi állapota a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján nem haladja meg a 50%-os mértéket.

g) egyszülős háztartás: ahol a háztartásban a szülői felügyeletet gyakorló szülőn vagy a gyámhivatali határozattal kirendelt gyámon kívül csak kiskorú személy él, kivéve a 18-25 év közötti nagykorú gyermek, amennyiben közép- vagy felsőfokú képzés nappali tagozatos hallgatója.

h) fiatal: az a természetes személy, aki a pályázat benyújtásának időpontjában a negyvenedik életévét nem töltötte be.

- i) új építésű lakás: az ingatlan-nyilvántartásba 5 évnél nem régebben bejegyzett, jó műszaki állapotú lakás
- j) lakóingatlan: A lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban
 - ja) lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan - ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki - a hozzá tartozó földrészlettel, vagy
 - jb) tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
- k) Külön szolgáltatásnak minősül:
 - 1. víz- és csatornahasználat,
 - 2. szemétszállítás,
 - 3. fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés, meleg vízszolgáltatás,
 - 4. kéményellenőrzés megrendelés szolgáltatási- és kiszállási díja,
 - 5. közös víz,
 - 6. közös áram,
 - 7. közös területek takarítása,
 - 8. lift- és felvonóhasználat,
 - 9. rovarirtás,
 - 10. közös használatú szeméttároló eszköz mosása, mozgatása.

(2) A 67-70. § alapján lefolytatott eljárások esetén az e rendeletben nem szabályozott eljárási kérdésekben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvényt, az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényt, valamint a pénzügyi és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény 10. § (4) bekezdés a) pontjától eltérően a jövedelemszámításnál csak akkor kell figyelmen kívül hagyni a kérelem benyújtását megelőzően megszűnt jövedelmet, ha 30 napon belül nem létesült újabb jogviszony.

3. A tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlásának átruházása

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások (a továbbiakban: önkormányzati lakás) feletti tulajdonosi jogok gyakorlására, kötelezettségek teljesítésére – átruházott hatáskörben – e rendeletben meghatározott esetekben

- a) a lakásügyekért felelős bizottság (a továbbiakban: Bizottság),
- b) az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság
- c) a polgármester

jogosult.

(2) A bérbeadó helyett és nevében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Vagyonkezelő) – az önkormányzattal kötött szerződések keretei között – a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően köti meg a lakásbérleti jogviszony keletkezésével, fennállásával, módosításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos szerződéseket, vagy tesz más jognyilatkozatot.

(3) Az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság dönt a lakás lakásállományba való felvételéről, valamint a lakásállományból való törléséről.

(4) A tulajdonosi jogkörben hozott döntés ellen fellebbezésnek helye nincs.

(5) A személyes adatok kezelésére a 96. §-ban foglalt rendelkezések és az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény (a továbbiakban: Infotv.) rendelkezései az irányadóak.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakás bérbeadása

4. A bérbeadás jogcímei

4. § (1) Az önkormányzati lakásokat az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat,
- b) névjegyzék,
- c) bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog,
- d) törvényben előírt vagy az önkormányzat által vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség,
- e) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
- f) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása,
- g) lakáscsere,
- h) másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján,

- i) szociálpolitikai szempontok alapján,
- j) jogviszony ismételt biztosítása,
- k) bérlőtársítás,
- l) lakásbérleti jogviszony folytatása.

(2) A Vagyonkezelő bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos kötelezettségeit az 5. melléklet tartalmazza.

5. A jogcímekre vonatkozó közös szabályok

5. § A rendelet hatálya alá tartozó, önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos ügyköröket érintő kérelmeket az e célra rendszeresített, 1. melléklet szerinti tartalmú nyomtatványokon, a kötelező mellékletek csatolásával lehet előterjeszteni. A hatáskör gyakorlója dönt a melléklet szerinti tartalomnak megfelelő kérelem-formanyomtatvány kötelező alkalmazásának jóváhagyásáról.

6. § (1) A 4. § (1) bekezdés a)-b) és f)-k) pontjában meghatározott jogcímeken történő bérbeadás – kivéve a 41. § (1) bekezdés d) pontja szerinti bérbeadást - esetén általános kizáró ok, ha a pályázónak, kérelmezőnek, bérlőnek és a vele együtt költöző személyeknek másik beköltözhető lakóingatlana van.

(2) A 41. § (1) bekezdés d) pontja szerinti bérbeadás esetén nem számít beköltözhető lakóingatlannak az az ingatlan, amelyben az áldozatsegítő programba kerülés előtt a kérelmező és a vele együtt költöző személyek életvitelszerűen éltek.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott jogcímek esetén a kérelem mellékleteként – pályázat esetén a nyertes pályázónak a döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül – kell csatolni az arra jogosult által 30 napnál nem régebben kiállított hatósági bizonyítványt arra vonatkozóan, hogy a pályázó, kérelmező, bérlő és a vele együtt költöző személyek rendelkeznek-e ingatlantulajdonnal.

(4) A kérelmező, a pályázó szociális körülményeinek – különösen a kérelemben, a pályázatban megadott tények – vizsgálata érdekében környezetanulmány végezhető, amelyet – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyeri Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) végez el.

7. § (1) A méltányolható lakásigény felső határa a (3) bekezdésben foglalt kivétellel:

a) 1 személy esetén 1 lakószoba, de legfeljebb 40 m²,

b) 2-3 személy esetén 2 lakószoba, de legfeljebb 60 m²,

c) 4-5 személy esetén 3 lakószoba, de legfeljebb 90 m²,

d) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a lakásigény felső határa 1 lakóhelyiséggel nő.

(2) A méltányolható lakásnagyság megállapítása szempontjából két fél szoba egy lakószobának tekintendő.

(3) A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón, bérlőn, a leendő bérlőn túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni, azzal, hogy amennyiben a pályázó, bérlő, a leendő bérlő vagy a vele együtt költöző családtag 3 hónapot meghaladó várandósságát hitelt érdemlően igazolja, a születendő gyermeket a költözők számánál figyelembe kell venni.

(4) A méltányolható lakásigény felső határát meghaladó mértékű lakás bérbeadására – a leendő bérlő kérelmére – akkor kerülhet sor, ha az a bérlő vagy a vele együtt költöző személyek egészségi állapota vagy egyéb méltányolható körülményei, így különösen jövedelmi helyzete, fizetési képessége és készsége, valamint a lakás alapterülete, komfortfokozata alapján indokolt.

(5) Amennyiben a bérleményben élők lakáscsere jogcímen kötöttek bérleti szerződést a lakásra, a későbbiekben csak akkor kell vizsgálni a méltányolható lakásigény felső határát, ha a bérleményben élők száma a lakáscserét követően csökkent.

8. § (1) Több önkormányzati lakás helyett egy önkormányzati lakás is bérbé adható.

(2) A kettő, vagy annál több szobás önkormányzati lakás helyett bérbé adható több önkormányzati lakás is. A bérbé adandó lakások szobaszámának összege nem haladhatja meg az előző lakás szobaszámát.

9. § Lakás bérbeadására vonatkozó döntés esetén a jogosultnak a jogosultság megszerzésétől számított egy éven belül legfeljebb három lakás ajánlható fel, és ha a felajánlott lakás közül egyet sem fogad el, elveszíti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát.

10. § A szerződéskötés jogvesztő határideje a szerződéskötésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 60. nap.

11. § A szociális lakbért fizető bérlők kivételével a szerződéskötés feltétele a leendő bérlő által 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék fizetése.

12. § Az évente megüresedő és bérbeadás útján újrahasznosítható lakások legalább 70%-át kizárólag pályázati úton vagy névjegyzék alapján lehet bére adni.

6. Pályázat útján történő bérbeadás

13. § (1) A pályázat típusa a lakás állapota szerint:

- a) felújítási vagy helyreállítási kötelezettséggel terhelt (a továbbiakban: felújítási pályázat),
- b) új építésű vagy felújítást nem igénylő lakásra vonatkozó,

(2) A pályázat típusa lakbér-kategóriák szerint:

- a) költségelvű,
- b) piaci I.,
- c) piaci II.,
- d) új építésű lakások esetében piaci III.

(3) A pályázat típusa célcsoportok szerint:

- a) lakossági,
- b) lakossági – fiataloknak,
- c) dolgozói,
- d) jelenlegi bérlői.

(4) A Bizottság az (1)-(3) bekezdés szerint határozza meg a pályázat típusát, a pályázható lakások lakbér-kategóriáját és a pályázati célcsoportot.

(5) A pályázaton meghirdetett lakások legalább 50%-át fiatalok részére kell bére adni.

14. § (1) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázaton (a továbbiakban: pályázat) azon cselekvőképes személy vehet részt:

a) aki – valamint a vele együtt költöző személy – beköltözhető lakóingatlanl nem rendelkezik;

b) akinek, valamint a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása; nincs ellene folyamatban lakbér vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás, és az önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő egyéb tartozása nincs,

c) aki a kérelem benyújtásának évében és az azt megelőző 5 évben nem költözött be önkényes módon az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba,

d) a pályázó, vagy a vele együtt költöző személyek közül legalább egy fő legalább 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel rendelkezik,

e) a dolgozói pályázat kivételével, a pályázó vagy két személy együttes pályázata esetén legalább az egyik pályázó Budapest III. kerületében lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen a kerületben tartózkodik,

f) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(2) A felújítási pályázaton való részvétel további feltétele, hogy az (1) bekezdés feltételeinek megfelelő pályázó a lakás rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére vállal kötelezettséget.

(3) A felújítási pályázaton való részvétel esetén azon pályázó, aki jelenleg is kerületi önkormányzati lakás bérlője, vállalja továbbá

a) korábbi lakásának rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő leadását a bérleti szerződés megkötését követő 180 napon belül, és

b) jelenlegi bérleményére vonatkozóan tartozás mentességét igazolja, valamint

c) vállalja a pályázott lakás közüzemi költségeinek fizetését a bérleti szerződés megkötését követően.

(4) Lakáspályázat

a) a Hivatal, az önkormányzati intézmények, az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaságok (a továbbiakban: önkormányzati szervezet),

b) Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén szolgálatot ellátó rendőrségi állományban lévő,

c) Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén szolgálatot ellátó katasztrófavédelmi állományban lévő,

d) Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén lévő szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményekben dolgozó személyek számára is kiírható (a továbbiakban: dolgozói pályázat).

(5) A Bizottság a pályázati felhívásban további feltételeket állapíthat meg (különösen: pályázóktól elvárt egy főre jutó nettó jövedelem),

(6) A pályázatokkal kapcsolatos feladatokat a Hivatal a Vagyongazdálkodással együttműködésével látja el.

15. § (1) A pályázat kiírásáról a Bizottság dönt.

(2) A pályázati kiírás tartalmazza:

- a) a pályázat típusát, a pályázható lakás lakbér-kategóriáját, a pályázat célcsoportját,
- b) a pályázatra kiírt lakás településen belüli elhelyezkedését, sorszámát, szobaszámát, komfortfokozatát, alapterületét és egyéb jellemzőit,
- c) a lakásokra megállapított bérleti díj mértékét és a külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- d) a beköltözés várható időpontját,
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a pályázat elbírálásának feltételeit, szempontjait és pontrendszerét,
- g) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját, helyét és határidejét,
- h) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- i) a Bizottság által meghatározott további feltételeket,
- j) felújítási pályázat esetén a pályázó által vállalt munka befejezésének határidejét,
- k) felújítási pályázat esetén a bérbeszámítással kapcsolatos információkat,
- l) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,

(3) A pályázati kiírást 15 napra közzé kell tenni az önkormányzat, valamint a Vagyonkezelő honlapján, továbbá ki kell függeszteni az önkormányzat, valamint a Vagyonkezelő ügyfélszolgálati irodáján. A pályázat megjelenése érdekében a pályázati kiírást a Hivatal megküldi az Óbuda Újságnak.

(4) A pályázat benyújtásának időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a pályázat önkormányzat honlapján történő közzétételétől számított 15 nap rendelkezésre álljon.

(5) A (3)-(4) bekezdés rendelkezéseit a 14. § (4) bekezdés a), b) és c) pontja szerinti pályázat esetén nem kell alkalmazni.

(6) A 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti pályázat közzétételére és benyújtására vonatkozó eljárási rendet normatív utasítás határozza meg.

(7) A 14. § (4) bekezdés b) pontja szerinti pályázat kiírásáról szóló döntést követő 5 napon belül a pályázati kiírást elektronikus úton meg kell küldeni a Budapest III. Kerületi Rendőrkapitányság vezetőjének az állományába tartozó személyek részére történő közzététel érdekében

(8) A 14. § (4) bekezdés c) pontja szerinti pályázat kiírásáról szóló döntést követő 5 napon belül a pályázati kiírást elektronikus úton meg kell küldeni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Kirendeltség vezetőjének az állományába tartozó személyek részére történő közzététel érdekében.

16. § (1) A pályázatot a pályázati kiírásban megjelölt helyen kell benyújtani.

(2) Egy pályázó legfeljebb három lakásra nyújthat be érvényesen pályázatot.

17. § (1) A pályázatok elbírálásának szempontjait – a rendelet és a pályázati kiírás keretei között – a Bizottság határozza meg.

(2) A pályázat elbírálásának alapját különösen a pályázati kiírásban meghatározott pontrendszer szerint a pályázó jövedelmi, vagyoni helyzete, szociális és lakhatási körülményei képezi.

(3) A beérkezett pályázatok elbírálásra történő előkészítése érdekében a pályázók által közölt adatokat a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani.

18. § Érvénytelen a pályázat, ha

- a) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon nyújtották be,
- b) hiányosan nyújtották be,
- c) nem felel meg a rendeletben meghatározott feltételeknek.

19. § (1) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázati határidő lejártáig nem érkezik be pályázat, vagy
- b) valamennyi pályázat érvénytelen, vagy
- c) ha a Bizottság a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

(2) Eredménytelen pályázati eljárás esetén a Bizottság dönthet a pályázat változatlan feltételekkel történő megismétléséről.

20. § A Bizottság a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában részben vagy egészben indokolás nélkül visszavonhatja.

21. § (1) A pályázatokat a Bizottság a benyújtási határidőtől számított 60 napon belül bírálja el és kiválasztja a nyertes pályázót, valamint meghatározza a második és harmadik helyezetteket is.

(2) Az önkormányzati szervezet dolgozói számára kiírt pályázat esetén a Bizottság – az (1) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – a polgármester és a jegyző együttes javaslata alapján, valamint a munkáltató támogató javaslatára figyelemmel bírálja el a pályázatokat.

(3) A Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén szolgálatot ellátó rendőrségi állományban lévő személyek számára kiírt pályázat esetén a Budapest III. Kerületi Rendőrkapitányság vezetője, a katasztrófavédelmi állományában lévő személyek számára kiírt pályázat esetén a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Kirendeltség vezetője javaslatára figyelemmel bírálja el a Bizottság a pályázatokat.

(4) A Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén lévő szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményekben dolgozó személyek számára kiírt pályázat esetén a döntést előkészítő munkacsoport javaslatára figyelemmel bírálja el a Bizottság a pályázatokat. A döntést előkészítő munkacsoport tagjai a Képviselő-testület frakciói által delegált 1-1 fő, valamint a Hivatal azon szervezeti egységei által delegált 1-1 fő, amelyek hatáskörébe a civil, a szociális, a köznevelési, kulturális és lakás ügyek tartoznak.

(5) A Bizottság döntéséről a nyertes és helyezést elért pályázókat a Hivatal írásban értesíti. A helyezést nem elérő és érvénytelen pályázatot benyújtók az önkormányzat és a Vagyonkezelő honlapján közzétett, valamint az önkormányzat és a Vagyonkezelő ügyfélszolgálati irodáiban kifüggesztett hirdetmény útján értesülhetnek. Személyesen benyújtott pályázat esetén az ügyiratátvételi elismervény sorszáma, az e-papíron benyújtott pályázat esetén az e-papír azonosító kerül feltüntetésre a hirdetményben.

22. § (1) A bérleti jog felajánlása a pályázati rangsorban soron következő helyezett részére történik, amennyiben a nyertes pályázó

- a) a bérleti jogviszony létesítésének lehetőségéről írásban lemond, vagy
- b) a 21. § (5) bekezdése szerinti értesítésben meghatározott határidőn belül a bérleti szerződést nem köti meg, vagy
- c) a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül a szükséges közműszolgáltatókkal a szolgáltatási szerződéseket nem köti meg, vagy
- d) személyével szemben a (2) bekezdés szerinti kizáró ok áll fenn

(2) Amennyiben Bizottság által kiválasztott nyertes pályázóval vagy helyezettel kapcsolatban a határozat meghozatalát követően a pályázati kiírásban szereplő valamely kizáró ok felmerül, a Bizottság a soron következő ülésén dönt új helyezett kijelöléséről.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlővel kapcsolatosan a pályázati kiírásban szereplő kizáró ok a Bizottság tudomására jut, a Bizottság döntése alapján a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

23. § A felújítási pályázat esetén a bérlő és a Vagyonkezelő megállapodás köt a bérbeszámítás módjáról a 79. §-ban foglaltak szerint.

7. Névjegyzék alapján történő bérbeadás

24. § (1) A névjegyzékre azt a cselekvőképes személyt lehet felvenni:

a) aki Budapest III. kerületében legalább 2 éve megszakítás nélkül rendelkezik lakcímmel és életvitelszerűen a kerületben tartózkodik,

b) akinek, valamint a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, nincs ellene folyamatban lakbér vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás, és az önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő egyéb tartozása nincs,

c) aki a kérelem benyújtásának évében és az azt megelőző 5 naptári évben nem költözött be önkényes módon az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba,

d) akinek és a vele együtt költöző személyeknek a jövedelmi és vagyoni helyzete a 69. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

e) a kérelmezőnek, vagy a vele együtt költöző személyek közül legalább egy főnek munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel kell rendelkezni.

f) megfelel a rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben a rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, jogcím nélküli lakáshasználója, továbbá akinek a bérleti jogviszonyát a polgármester felmondta, abban az esetben sem vehető fel a névjegyzékre, ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel.

(3) Együtt költöző családtagként vehető figyelembe a kérelem elbírálásakor

a) akat a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) alapján a leendő bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat (házastárs, gyermek, befogadott gyermekének gyermeke, szülő), továbbá

b) a bérlő bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársa, vagy az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásba felvett élettársa, a bérlő testvére, az élettárs szülői felügyelete alatt álló gyermeke, a bérlő élettársának a szülője, és a bérlő gyámsága vagy gondnoksága alatt álló személy.

(4) A Hivatal hiányos kérelem esetében a kérelmezőt 15 nap határidő tűzésével felszólítja a hiány pótlására. A hiánypótlás elmaradása esetén a kérelmet el kell utasítani.

(5) A kérelmező szociális körülményeinek – különösen a kérelemben megadott tények – vizsgálata érdekében a Hivatal környezettanulmányt végez.

(6) A polgármester a kérelmező névjegyzékbe történő felvételéről vagy a kérelem elutasításáról hatvan napon belül dönt.

(7) Azt a kérelmezőt, aki a névjegyzékre való kerülés feltételeinek megfelel, a polgármester a névjegyzékbe felveszi és erről írásban értesíti. Az értesítés tartalmazza a kérelmező pontszámát és a névjegyzékbe történő felvétel dátumát.

(8) A kérelmező által elért pontszámot a 2. melléklet szerinti szempontrendszer alapján a polgármester állapítja meg.

(9) A névjegyzék tartalmazza

a) a kérelmező és a vele együtt költöző családtagjainak:

aa) személyes adatait,

ab) jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó adatokat,

ac) fogyatékoságának, tartós betegségének tényét,

ad) jelenlegi lakhatási körülményeire vonatkozó információkat,

b) a lakásigény benyújtásának időpontját,

c) a lakásigény iktatószámát,

d) a (8) bekezdés szerint elért pontszámot.

(10) A névjegyzék (9) bekezdés b)-d) pontja szerinti adattartalma nyilvános, az Önkormányzat honlapján hozzáférhető.

(11) A kérelmező a névjegyzéken az arra történő felvételtől számított egy évig szerepel. A Hivatal a névjegyzéken szereplő kérelmezőt a névjegyzékről való törlése előtt 60 nappal tájékoztatja, hogy amennyiben lakásigényét fenntartja, új kérelmet kell benyújtania. Amennyiben a kérelmező az egy év leteltével nem nyújtja be ismételt kérelmét a névjegyzéken történő nyilvántartása érdekében, a névjegyzékből törölni kell.

(12) A névjegyzéken szereplő kérelmező körülményeiben bekövetkező változás esetén:

a) amennyiben olyan változás következik be, amely a névjegyzéken történő nyilvántartására vonatkozó jogosultságát vagy a pontszámítást befolyásolja, köteles azt a Hivatal részére a változást követő 15 napon belül bejelenteni.

b) az a) pont szerinti bejelentés alapján, vagy amennyiben egyéb módon a Hivatal tudomására jut a névjegyzéken szereplő körülményeiben bekövetkezett változás, a jogosultság és a pontszámítás felülvizsgálatra kerül.

c) amennyiben kérelmező jogosultsága már nem áll fenn, a névjegyzékről törölni kell,

d) a pontszám változása esetén új pontszám kerül megállapításra.

(13) Amennyiben a névjegyzék alapján bérbe adható lakás megüresedik, a Vagyonkezelő haladéktalanul tájékoztatja a Hivatalt.

(14) Amennyiben a névjegyzéken szereplő kérelmező és a vele együtt költöző személyek száma eléri:

a) a 4 főt, 1 lakószobás lakás nem ajánlható fel.

b) a 7 főt, legalább 2 lakószobás lakást kell felajánlani.

(15) A névjegyzéknek megfelelő sorrend, valamint a méltányolható lakásnagyság alapján a Hivatal a névjegyzéken szereplő kérelmezőt értesíti. Az értesítés tartalmazza a lakásra vonatkozó adatokat: a lakás pontos címét, komfortfokozatát, szobák számát, lakóterületét és az ingatlan megtekintésére felajánlott időpontot.

(16) Amennyiben a névjegyzéken szereplő kérelmező a felajánlott ingatlant elfogadja, köteles 30 napon belül az értesítésben szereplő igazolásokat benyújtani. A bérlő kijelöléséről a Bizottság dönt a Hivatal döntés-előkészítése alapján.

(17) A névjegyzéken szereplő kérelmező a felajánlott ingatlan bérleti jogát nem szerezheti meg, továbbá a névjegyzékből törlésre kerül, amennyiben

a) a kérelmező az értesítésben szereplő igazolásokat 30 napon belül nem nyújtja be,

b) a benyújtott igazolások alapján megállapításra kerül, hogy jogosultsága már nem áll fenn,

c) jogosultsága fennáll, azonban a (12) bekezdésben foglalt bejelentési kötelezettségének nem tett eleget és a bejelentés elmaradása következtében jogtalan előnyhöz jutna.

(18) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált névjegyzéken szereplő kérelmező a szerződéskötés jogával nem kíván élni, vagy az igazolások benyújtását elmulasztja, az a névjegyzéken szereplő kérelmező válik igényjogosulttá, aki a névjegyzéken a következő helyen szerepel.

(19) Az (1)-(18) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

8. Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján

25. § (1) Ha a lakást megüresedését követően bérbe lehet adni, a Vagyonkezelő a bérlő kijelölésére, kiválasztására jogosultat felhívja, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles költségelven megállapított lakbérnek megfelelő összeget és a Vagyonkezelőnek számlázott közüzemi díjat, társasházi közös költséget megtéríteni.

(3) A megüresedett és újrashasznosítható lakás bérlőkijelölési jogát a Vagyonkezelő előkészítése alapján az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság térítés ellenében átadhatja jogi személyek részére. A bérlőkijelölési jog ellenértéke: az adott lakás beköltözhető forgalmi értékének 50-75%-a.

(4) A megüresedett és felújításra szoruló lakás bérlőkijelölési jogát a Vagyonkezelő előkészítése alapján az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság 10 év határozott időre átadhatja jogi személyek részére akkor, ha a lakás felújítását a Vagyonkezelő által előírt műszaki tartalommal a leendő bérlőkijelölő vállalja, és a lakás birtokbaadásától számított 180 napon belül a felújítást elvégzi. A bérlőkijelölési megállapodás megkötésére úgy kerülhet sor, ha a meghatározott határidőn belül a Vagyonkezelő az előírt munkálatok teljeskörű elvégzését műszaki átvételi jegyzőkönyvvel igazolja.

(5) Újjonnan kérelmezett bérlőkijelölési jogról vagy meglévő bérlőkijelölési jog kérelemre történő áthelyezéséről, ismételt biztosításáról, a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról, és annak feltételeiről a Vagyonkezelő előkészítése alapján az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság dönt.

(6) A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait, valamint a bérlőkijelölési jog pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történő biztosítását.

(7) A bérlőkijelölési jog áthelyezésére és az új lakás tekintetében a bérlőkijelölési jog biztosítására, áthelyezésére az alábbi feltételekkel kerülhet sor:

a) a bérlőkijelölő vállalja az új lakásra történő bérlőkijelölési megállapodás megkötését,

b) a bérlőkijelölési jog ellenértékeként a bérlőkijelölő megállapodásban az adott lakás beköltözhető forgalmi értéke 50-70%-ának megfizetését,

(8) A kijelölt személlyel csak akkor köthető bérleti szerződés, ha a kijelölt személy

a) a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozatát, vagy már aláírt nyilatkozat esetében a bérlőkijelölésre jogosult általi fenntartásáról tett nyilatkozatát a Vagyonkezelőnek bemutatja,

b) vállalja a bérleti szerződésben a szolgáltatási jogviszonyának bármilyen okból történő megszűnése, vagy a bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakás elhagyását,

c) vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti és külön szolgáltatások díjának megfizetését,

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

(9) A korábbi bérleti jog bármely okból történő megszűnése esetén a bérlőkijelölőtől az új bérlőkijelölésre vonatkozó írásbeli nyilatkozatot be kell szerezni.

9. Bérbeadás elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján

26. § Törvényben előírt vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján lehet bérbe adni a lakást

a) megsemmisült lakás vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt

b) szociális intézményből kiköltöző személy részére

c) bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére

d) törvény hatálybalépését követően a bérlő halála után a lakásban visszamaradó jöhísemű jogcím nélküli személy részére.

27. § (1) Ideiglenes jelleggel kell elhelyezni azt a bérlőt, használót, tulajdonost, akinek lakása a Ltv. 23. § (4) bekezdésében előírt okok miatt válik lakhatatlanná, és a lakással rendelkező szerv vagy személy elhelyezéséről nem tud gondoskodni, továbbá a bérlő, a használó, a tulajdonos írásban kéri az önkormányzattól az elhelyezését.

(2) Az átmeneti lakások jegyzékét a Vagyonkezelő előterjesztése alapján a Bizottság hagyja jóvá.

(3) Az átmeneti lakások rendeltetésszerű használatának biztosítása a Vagyonkezelő feladata.

(4) Az átmeneti lakások kizárólag a polgármester döntése alapján vehetők igénybe.

(5) Az átmeneti lakásban elhelyezett személy lakhatása a lakásban történt elhelyezésétől számított egy hónapig lakáshasználati díjat nem fizet, azonban köteles megtéríteni ezen időszakra a közüzemi költséget, továbbá a külön szolgáltatások díját. Amennyiben az átmeneti lakásban elhelyezett személy lakhatását ezen időszak alatt nem tudja megoldani, kérelmére a Vagyonkezelő előterjesztése alapján a Bizottság engedélyezheti a bérleti szerződés megkötését. A bérleti szerződés a lakásban történő elhelyezéstől számított egy évre köthető, amely különös méltánylást érdemlő esetben sem biztosítható ismételten. A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt költségelven megállapított lakbért és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni.

28. § Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára, az intézményből történő elbocsátását követő egy éven belül legalább egy szobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni a Bizottság döntése alapján.

29. § (1) Ha a lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget a Ltv. 94. § (1) bekezdésében említett eljárásban állapítják meg, a bérleti szerződést a jogerős és végrehajtható határozat kézhezvételétől számított nyolc napon belül kell megkötöni.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony hatósági határozat alapján szűnik meg, a volt bérlő részére ki kell jelölni, és bérbe kell adni az igényjogosultságának megfelelő lakást.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony hatósági határozat alapján szűnik meg, a volt bérlő részére az igényjogosultságánál nagyobb szobaszámú, komfortfokozatú lakás akkor adható bérbe, ha a volt bérlő vállalja a korábbi lakás és a bérbeadandó lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbség 50%-ának megfizetését az önkormányzat részére. Ezen összeg 50%-ára a Vagyonkezelő a polgármester jóváhagyásával legfeljebb 1 évi részletfizetést engedélyezhet.

(4) A Ltv. 76. §-a vagy a 94. § (1) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására vagy elhelyezésre igényt tartó személlyel szembeni kötelezettséget a Bizottság határozata alapján kell teljesíteni.

(5) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló – önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó – kötelezettséget a Bizottság döntése alapján a jogosulttal való megállapodás alapján pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.

(6) A pénzbeli térítés számításánál a bérbe adandó lakás nagyságával és komfortfokozatával azonos önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

30. § (1) A Hivatal előterjesztése, és a Bizottság döntése alapján másik lakást kell bérbe adni annak a jogcím nélküli személynek, aki – a Ltv. hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a bérlő halálát megelőző öt év óta a bérlő beleegyezésével és a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával állandó jelleggel a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek egyenesági rokona és a bérlő halála óta állandó jelleggel a lakásban lakik.

(2) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha

a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban,

b) a visszamaradt személy – kiskorú esetében szülője – rendelkezik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogával, vagy saját tulajdonú lakással, vagy lakás haszonélvezeti jogával.

(3) Az (1) bekezdés szerinti lakásba a jogosultnak az (5) bekezdésben meghatározott, a lakásigény mértékének megállapításánál figyelembe vett személyekkel együtt kell költöznie.

(4) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy másik lakást lehet bérbe adni. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

(5) A lakásigény mértékének megállapításánál a jogosulttal már a bérlő életében is állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket lehet figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatók.

(6) A bérlő halálát követően az elhelyezésre jogszerűen igényt tartó személy kérelmére a Bizottság dönthet a lakásbérleti jog folytatásának elismeréséről, amennyiben az elhelyezésre jogosult méltányolható lakásigényének mértékét az adott lakás paraméterei nem haladják meg.

(7) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a lakásban lakó személyeket 45 napos határidő megjelölésével a Vagyonkezelő felhívja, és amennyiben a határidő eredménytelenül telt el, intézkedik a kiűrtési per megindításáról.

10. Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok keretében

31. § Lakásgazdálkodási feladatok keretében az önkormányzati lakást az alábbi esetekben lehet bérbe adni:

a) szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése,

b) illetékességi területen lévő lakás tulajdonjogának megszerzésekor az eladó részére önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának biztosítása,

c) öröklési szerződés,

d) egyéb esetben (különösen jogutódlás). Ezen pont alkalmazása esetén a 4. § (2) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a jogcímet az adott jogügylet tartalma szerint kell meghatározni.

32. § (1) Ha az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás tulajdonjogát megszerzi, úgy az eladóval kötött megállapodás alapján köteles az eladó részére másik, önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát biztosítani.

(2) Az eladónak lakástulajdonát per-, teher- és igénymentesen kell az önkormányzat rendelkezésére bocsátania. Több tulajdonos esetében valamennyi tulajdonosnak át kell ruháznia az őt megillető tulajdoni hányadát, ugyanakkor mindannyian bérlőtársai lehetnek a felajánlott bérlakásnak.

33. § (1) A Vagyonkezelő a lakás tulajdonosának a lakás elidegenítésére vonatkozó írásban benyújtott szándéknyilatkozatát – javaslatával együtt – felterjeszti döntésre a Bizottság elé. Az eladónak szándéknyilatkozatához az alábbi okiratokat kell csatolni:

a) a felajánlott lakás adatait (helyrajzi szám, cím, tulajdonos),
b) a felajánlott lakás 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját,
c) 3 hónapnál nem régebbi igazolást arról, hogy a lakása után nem áll fenn közüzemi költség, közös költség tartozása,

d) igazolást a lakást esetlegesen terhelő terhekről és nyilatkozatot arról, hogy a lakás tehermentesítését az eladó – a szerződés megkötését megelőzően – a saját költségére vállalja,

e) az esetleges haszonélvező nyilatkozatát arról, hogy haszonélvezeti jogáról a megkötésre kerülő szerződésben le fog mondani és a felajánlott lakásban bérlőtárs kíván-e lenni.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy az önkormányzat részére felajánlott lakás tekintetében létrejöjjön a lakástulajdon átruházásáról szóló szerződés.

(3) A lakás birtokba adására, az önkormányzatra történő átruházására egy időben kerül sor. Amennyiben – a birtokba adásra meghatározott időpontig – az eladó nem teljesíti valamely kötelezettségét, úgy vele a már megkötött szerződést fel kell bontani, erre az esetre a szerződésben az önkormányzat részéről egyoldalúan gyakorolható elállási jogot kell kikötni.

(4) Az átruházni kívánt lakás forgalmi értéke és a felajánlott bérlakás bérleti joga közötti értékkülönbözlet összege nem haladhatja meg az átruházni kívánt lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-át.

34. § (1) Az önkormányzat magántulajdonú (társasházi magánlakás, szövetkezeti magánlakás, családi ház) lakásra, öröklési szerződést köthet, ha

a) a lakásban a tulajdonos egyedül, vagy házastársával lakik,

b) a lakás üzemeltetési költség hátraléka nem haladja meg a lakás beköltözhető forgalmi értékének a felét,

c) a tulajdonos vállalja, hogy a lakásba – újabb házasságkötés esetén a házastársat kivéve - senkit nem fogad be.

(2) A tulajdonos tudomásul veszi, hogy az öröklési szerződéssel lekötött vagyonról sem élők között, sem halál esetére nem rendelkezhet.

(3) Az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra az önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(4) Az öröklési szerződés megkötésével kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik.

(5) A szerződéskötésre vonatkozó ajánlatot a tulajdonos vagy a tulajdonostársak közösen írásban nyújthatják be, a szükséges mellékletekkel ellátva.

(6) A szerződés megkötéséről a Hivatal előterjesztése alapján a Bizottság dönt.

(7) Az öröklési szerződés alapján nyújtható

a) 61-70 év közötti tulajdonos esetében a közös költség, víz-csatorna-, szemétszállítás díjának havi kiegyenlítése, egyedül maradt (özvegy, elvált) tulajdonos esetében a közös-költség, víz-csatorna-, szemétszállítás és elektromos díj havonta történő kiegyenlítése,

b) 71-80 év közötti tulajdonos esetében a közös-költség, víz-csatorna, szemétszállítás, elektromos és fűtődíj havonta történő kiegyenlítése, egyedül maradt (özvegy, elvált) tulajdonos esetében közös költség, víz-csatorna, szemétszállítás, elektromos, fűtés, és gázszolgáltatás, valamint kábeltelevízió 1 programcsomag díjának havonta történő kiegyenlítése,

c) 81 évet betöltött tulajdonos esetében a lakás teljes üzemeltetési és fenntartási költsége (közös költség, víz-csatorna-, szemétszállítás, elektromos-, gázközmű-, fűtődíj, kábel tv.), valamint a 6 000 Ft-ot meg nem haladó telefonszámla kiegyenlítése.

(8) Az öröklési szerződésnek a (7) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott szolgáltatások teljes körét tartalmaznia kell.

(9) Házastársak esetén az idősebb házastárs életkora alapján kell az ellenszolgáltatást nyújtani, amennyiben a házastársak életkora között 15 évnél kevesebb a korkülönbség.

(10) Házastárs halála esetén nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe az életben maradó tulajdonostárs.

(11) Újabb házasságkötés esetén a tulajdonossá vált önkormányzat a Ptk. 7:58. § (1) bekezdése alapján az özvegyi haszonélvezeti jogot biztosítja.

(12) Az öröklési szerződést kötő tulajdonos jogosultsága lakásfenntartási támogatás igénylésére fennmarad, a (7) bekezdés a) és b) pontja esetében, azonban az öröklési szerződés alapján, az önkormányzat által kiegyenlített számlák költségét nem lehet figyelembe venni a lakásfenntartási támogatás igénylése során.

(13) Az öröklési szerződés megkötését követő hónap 1. napjától a lakásra megállapított vételár havi törlesztő részletére a fizetési kötelezettség szünetel.

(14) Ha az öröklési szerződés – bármilyen okból – megszűnik, úgy az (13) bekezdés alapján elmaradt fizetési kötelezettség egy összegben esedékessé válik és a tulajdonos az önkormányzat részére köteles azt a szerződés megszűnését, vagy érvénytelenségét megállapító jogerős bírósági döntést követő 15 napon belül megfizetni.

(15) A hagyatéki eljárás befejezését követő 30 napon belül fel kell szólítani az örökhagyó egyéb vagyontárgyait öröklő örökösöket, hogy a lakást az ingóságoktól ürítsék ki és a lakást bocsássák az önkormányzat rendelkezésére.

(16) A tulajdonos halálát követően a lakásban maradó olyan személy, aki nem a szerződés alanya és nem özvegyi jogon hasznélvező – ún. beköltöző személyek – jogcímnélküli lakáshasználónak minősülnek és velük szemben a lakás kiürítési pert haladéktalanul meg kell indítani.

(17) A lakásban jogcím nélkül lakókkal szemben a tulajdonos halálát követő hónap 1. napjától használati díjat kell megállapítani és annak behajtása iránt kell intézkedni.

(18) Az öröklési szerződéssel megüresedő lakás értékesítése – az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését követően – a Vagyonkezelő feladatát képezi, a hatályos vagyonrendelet szabályai szerint.

(19) Az öröklési szerződésekkel kapcsolatban felmerülő költségek finanszírozása a pénzügyekért felelős bizottság döntésének döntésnek megfelelően a lakáseladásból befolyó bevételek terhére – kivéve Ltv. 62. §-a szerinti vételi jog alapján eladott lakásból származó bevételt –, annak meghatározott százalékáig történik.

11. Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

35. § Közérdekű feladatok megvalósítása érdekében lehet az önkormányzati lakást bérbe adni az alábbi esetekben:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) más önkormányzattal való megállapodás alapján.

36. § (1) Az önkormányzati lakást szolgálati jelleggel kell bérbe adni

- a) ha a Ltv. hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősült,
- b) az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanban lévő gondnoki lakást.

(2) A Ltv. hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki önkormányzati fenntartású, működtetésű költségvetési szervvel vagy a Vagyonkezelővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

(3) Az önkormányzati tulajdonú épületben lévő gondnoki lakás annak adható bérbe, aki az adott ingatlan gondnoki feladatait ellátja.

(4) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak határozott időre, de legfeljebb a munkavégzésre irányuló jogviszony időtartamára adható bérbe.

(5) A (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére bocsátani. Ha a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt a Ltv. 75. §-ában foglaltaknak megfelelően; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakás a tulajdonában.

(6) A szolgálati lakások jegyzékét a Bizottság hagyja jóvá. A Vagyonkezelő előterjesztése alapján a Bizottság dönt a szolgálati lakás bérbeadásáról.

(7) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakás esetén

- a) nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz,
- b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az önkormányzat költségvetési szervével, intézményével munkaviszonyban áll, vagy azt létesít.

(8) A szolgálati lakás bérlője – családtagjaival együtt – a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.

12. Bérbeadás lakáscsere alapján

37. § (1) A lakáscsere jogcímen történő bérbeadásra a bérlő által kezdeményezett csere esetén kerülhet sor.

(2) Nem III. kerületi lakás esetén a Hivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerinti társhatóságot környezettanulmány készítése céljából.

(3) III. kerületi lakás cseréje esetén a Vagyonkezelő megkeresi a Hivatalt környezettanulmány készítése céljából.

(4) Amennyiben a lakáscsere során az érintett lakások az önkormányzat tulajdonát képezik, úgy az új lakás esetén a bérleti jogviszony időtartama megegyezik a bérlő korábbi bérleti szerződésében meghatározott időtartammal.

38. § (1) A bérlő által kezdeményezett lakáscseréhez való bérbeadói írásbeli hozzájárulásról, vagy annak megtagadásáról – a Vagyonkezelő előterjesztése alapján – a Bizottság dönt.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag az ország területén lévő másik, önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalnál nyilvántartott magán tulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára cserélhető.

39. § (1) A csere jóváhagyásának feltétele,

- a) hogy a kérelmezőknek – beköltözhető lakóingatlana vonatkozásában – nem áll fenn lakbér, használati díj és külön szolgáltatások díj tartozása,
 - b) lakáscsere indokaként megjelölt tény vagy körülmény tényszerű igazolása.
- (2) Nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha
- a) a bérlő a csere folytán nem szerezne meg a cserelakás tehermentes tulajdonjogát vagy bérleti jogát, kivéve a Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket, vagy
 - b) a leendő bérlő bérleménye mellett még másik bérleménnyel, vagy másik lakás tulajdonjogával, hasznélvezeti jogával rendelkezik,
 - c) ha a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket,
 - d) a hozzájárulás nyilvánvalóan közérdeket, önkormányzati érdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértene,
 - e) ha a tulajdonjog bejegyzésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket.
- (3) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést a Ltv. 29. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kell megkötni.

13. Másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján

40. § (1) Amennyiben a bérlő orvosilag bizonyított egészségi állapota vagy a lakás műszaki véleménnyel igazoltan egészségre ártalmas állapota szükségessé teszi, kérheti az általa bérelt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, hasonló alapterületű az egészségi állapotának megfelelő önkormányzati lakás biztosítását.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője, jogcím nélküli lakáshasználója az önkormányzati lakáson felhalmozott díjtartozás rendezése érdekében kisebb és alacsonyabb fenntartási költséggel bíró önkormányzati bérlakás bérlőjével közösen kérelmezheti a bérlemények cseréjét. A csere feltétele, hogy a kisebb lakás bérlője a Bizottság elvi döntéséről szóló kiértesítést követő 15 napon belül kifizeti a nagyobb lakáson fennálló díjtartozást, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a fenti 15 napos határidőn belül kifizeti díjtartozását vagy arra részletfizetési megállapodást köt. A Bizottság végleges hozzájárulását a tartozás fenti rendezését követően adja meg.

(3) Az önkormányzati lakás jogcím nélküli lakáshasználója kisebb és alacsonyabb fenntartási költséggel bíró önkormányzati bérlakás bérlőjével közösen kérelmezheti a bérlemények cseréjét abban az esetben is, ha a jogcím nélküli lakáshasználónak nem áll fenn díjtartozása. Ennek feltétele, hogy a Bizottság a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül már döntött arról, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa használt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakást biztosít, azonban a kérelem benyújtásáig ilyen lakást nem vett birtokba.

(4) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó kiadásainak csökkentése érdekében kérheti az általa bérelt vagy használt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakás biztosítását.

(5) Bérlő részére másik lakás önkormányzati érdek felmerülése esetében a Vagyonkezelő vagy az Önkormányzat kezdeményezésére biztosítható.

(6) A méltányossági szempontok alapján történő másik lakás biztosítása vagy megtagadása – a Vagyonkezelő előkészítése alapján – a Bizottság hatáskörébe tartozik.

(7) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó az (1)-(4) bekezdésben foglaltaktól eltérő indokú kérelméhez nem lehet hozzájárulni.

14. Szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadás

41. § (1) Szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadásra az alábbi esetekben kerülhet sor:

- a) krízishelyzet esetén,
- b) a kerületi Családok Átmeneti Otthonából, külső férőhelyről kikerülő családok részére,
- c) jogcím nélküli lakáshasználóvá vált korábbi bérlő részére méltányosságból,
- d) áldozatsegítő program keretében működtetett lakásban élő személyek részére.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

42. § A 41. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerint történő pályázaton kívüli bérbeadásról - a 96. §-ban foglalt adatvédelmi előírások betartásával - a Hivatal döntés-előkészítése, az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ (a továbbiakban: ÓCSTGYVK) javaslata és a polgármester előterjesztése alapján a Bizottság dönt.

43. § (1) A kerületi Családok Átmeneti Otthonából, külső férőhelyről és áldozatsegítő program keretében működtetett lakásból kikerülő családok részére lakáshoz jutásuk elősegítése érdekében a megüresedő

lakásállományból évente 10 db bérleményt lehet biztosítani. A pályázaton kívüli bérbeadásról – az átmeneti gondozásban, áldozatsegítésben részesülő kérelme, az intézményvezető javaslata, a Hivatal előkészítése és a polgármester előterjesztése alapján - a 96. §-ban foglalt adatvédelmi előírások betartásával – a Bizottság dönt.

(2) A kérelmezőnek, vagy a vele együtt költöző személyek közül legalább egy főnek legalább 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel kell rendelkezni, továbbá a háztartás egy főre jutó nettó jövedelmének el kell érnie a 60 000 Ft-ot.

(3) A (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni az és áldozatsegítő program keretében működtetett lakásból kikerülő családok esetében.

(4) Kérelem alapján a jogcím nélküli lakáshasználóvá vált korábbi bérlővel – a nyugdíjasházi lakáshasználó kivételével –, a Hivatal előkészítése és a Bizottság döntése alapján határozott idejű bérleti szerződés köthető, ha a lakbér- és külön szolgáltatások díj-tartozáson továbbá közüzemi és közös költség tartozásán kívül a rendkívüli felmondásra okot adó egyéb körülmény (a továbbiakban: egyéb rendkívüli felmondási ok) nem áll fenn és

a) fennálló díjtartozását egy összegben kiegyenlítette vagy

b) fennálló díjtartozásának rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat teljesíti.

(5) Nyugdíjasházi lakáshasználó esetén – amennyiben a (4) bekezdés a)-b) pontjában foglaltaknak megfelel – határozatlan idejű bérleti szerződés köthető, a 92. §-ban meghatározott mértékű lakbérfizetési kötelezettséggel.

15. A lakás használata

44. § (1) Lakást – a 45. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – csak lakás céljára lehet bérbe adni.

(2) Ha e rendelet hatálybalépésekor a lakás egészét más célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(3) A Ltv-nek és a rendeletnek a tulajdonosi hozzájárulásra és a bérbeadásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

45. § (1) A lakást a bérlő és a vele együtt lakó személyek – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – csak lakás céljára használhatják.

(2) A lakásban vállalkozói tevékenységet a Vagyonkezelő döntés előkészítése alapján a Bizottság előzetes hozzájárulásával folytathat a bérlő. Nem adható hozzájárulás olyan tevékenység végzéséhez, amely a lakóközösség nyugalma zavarná, továbbá a lakásban családtagként vagy egyéb jogcím nélkülüként szereplő személy kérelméhez.

(3) A lakásba gazdálkodó szervezet, civil szervezet vagy egyéni vállalkozás székhelye, telephelye vagy fiókhelye abban az esetben jelenthető be, ha a lakásban gyakorolt vállalkozói tevékenységet a (2) bekezdésben meghatározott hozzájárulással végzik.

(4) A (2)-(3) bekezdés esetén a hozzájárulás megadásakor figyelemmel kell lenni az 52. § (2) bekezdésének rendelkezésére is.

46. § (1) A bérlő köteles a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően a szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni, és címét lakóhelyként vagy tartózkodási helyként a bérleti szerződés megkötésétől számított 60 napon belül bejelenteni.

(2) A bérlő köteles a Vagyonkezelő részére legalább 15 nappal a tervezett távollét kezdőnapja előtt írásban bejelenteni a lakásból történő két hónapot meghaladó távollét tényét és annak időtartamát. A távollét időtartama az egy évet nem haladhatja meg.

(3) A bérlő a lakás bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

47. § (1) A lakás rendeltetésszerű használatát, a lakás berendezéseit, tartozékait a lakás átadásakor felvett leltár alapján, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal a Vagyonkezelő ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és a lakás ellenőrzését tűrni. Két évente a bérlő köteles személyesen jelen lenni a bérleményellenőrzés során. Indokolt panaszbejelentések esetén a Vagyonkezelő haladéktalanul helyszíni ellenőrzést tart, és megállapításait jegyzőkönyvben rögzíti, amely a benne foglaltakat kétséget kizáróan tanúsítja.

(2) Az esedékes bérleményellenőrzés alkalmával az érintett bérlemény ajtájára kitéűzött vagy postaládában elhelyezett értesítő útján kell felhívni a bérlőt, hogy a lakásba való bejutást biztosítsa.

(3) Két sikertelen ellenőrzés esetén, ha a bérlő az értesítések ellenére nem jelentkezett, a bérleti szerződés felmondható.

16. A bérbeadás időtartama

48. § (1) A lakást – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – határozott időtartamra, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni.

(2) A lakás határozatlan időre adható bérbe – az egyéb feltételek fennállása esetén – az alábbi esetekben:

a) az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési kötelezettség teljesítése, valamint
b) cserelakás és másik lakás biztosítása méltányosságból jogcímen az eredeti szerződéssel megegyezően, feltéve, ha a csere időpontjában érvényessége fennáll.

(3) Határozott idejű bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartama – a (4)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével – legfeljebb öt év.

(4) Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérbeadás időtartama

a) a 27. § (5) bekezdésében meghatározott esetben egy év,

b) felújítási pályázat útján történő bérbeadás esetén legfeljebb tíz év,

c) dolgozói pályázat alapján biztosított bérleti jogviszony legfeljebb

ca) az önkormányzati szervezetnél dolgozó személy esetén az önkormányzati szervezetnél meglévő jogviszony,

cb) a rendőrségi, katasztrófavédelmi állományában lévő személyek esetén Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén történő szolgálat ellátás,

cc) Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén lévő szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményben dolgozó személy esetén legfeljebb a kerületi szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményben meglévő jogviszony megszűnését követő 12. hónap utolsó napjáig tarthat.

(5) Felújítási pályázat esetén a pályázat nyertesével kötendő bérleti szerződés időtartama a bérlő által a pályázatban vállalt felújítási munkák elvégzésének befejezésére a szerződésben meghatározott időpontig tart, amely időtartam a 180 napot nem haladhatja meg. Amennyiben a bérlő a pályázatban vállalt felújítási munkákat a szerződésben meghatározott időpontig elvégzi, a bérleti jogviszony a (4) bekezdés b) pontjában meghatározott időtartamig biztosítható. Amennyiben a nyertes pályázó 180 napon belül felújítási kötelezettségének önhibáján kívül, méltányolható okból nem tud eleget tenni, egy alkalommal, legfeljebb 60 napra kérheti a felújításra rendelkezésre álló határidő meghosszabbítását. A meghosszabbításról – a Hivatal előterjesztése alapján – a Bizottság dönt.

(6) Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti szerződés időtartama nem terjedhet túl a bérlőkijelölési jog megszűnésének időpontján. A bérlőkijelölési jog fennállása alatt a bérleti szerződés időtartamát a bérlőkijelölő határozza meg.

(7) A 27. § (5) bekezdése szerinti jogviszony kivételével a határozott idejű bérleti jogviszony, ha a bérbeadás minden feltétele továbbra is fennáll, továbbá a bérlőnek semmilyen tartozása nincs vagy díjtartozása fennállása esetén annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött a szolgáltatóval, legfeljebb 5 év időtartamra ismételten biztosítható.

(8) A bérlő a bérleti jogviszony ismételt biztosítására vonatkozó kérelmét a szerződés lejárta előtt legalább 30, de legfeljebb 60 nappal korábban nyújthatja be.

(9) Amennyiben a bérlő a (8) bekezdésben megjelölt határidőig nem nyújtja be a bérleti jogviszony ismételt biztosítására irányuló kérelmét, a mulasztást a bérleti szerződés lejárta napjáig pótolhatja, azonban a kérelem benyújtásával egyidejűleg köteles okiratokkal igazolni, hogy önhibáján kívül esett késedelembe.

(10) A Vagyonkezelő a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésének esedékessé válásáról a megszűnést megelőző 90 nappal a bérlőt értesíti és tájékoztatja a bérleti jogviszony ismételt biztosításával kapcsolatos előírásokról és a bérlő ezzel kapcsolatos kötelezettségéről.

(11) A bérleti jogviszony ismételt biztosításáról – a Hivatal előterjesztése alapján – a polgármester dönt.

(12) Ha az önkormányzati szervezet dolgozójának munkavállalói jogviszonya a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatár betöltése miatt, a fenntartó tulajdonos személyében történő változás vagy jogutódlás, átszervezés, leépítés, egészségügyi alkalmatlanság miatti rendes felmondással vagy a munkavállaló rendkívüli felmondásával szűnik meg, a bérleti jogviszonya az önkormányzati szervezetnél meglévő jogviszonya megszűnését követő 12. hónap utolsó napjával szűnik meg, azonban jogosult annak ismételt biztosítását a (7) bekezdés szerint kérni.

(13) Az (1)-(12) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

17. Bérbeadás bérlőtársak részére

49. § (1) A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést meg kell kötni.

(2) Az (1) bekezdést kell alkalmaznia bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársak esetén is.

50. § (1) A 49. §-ban meghatározott esetekben a bérlőtársi szerződés az alábbi feltételek együttes fennállása esetén köthető meg:

a) a bérlővel együtt lakó személy nem rendelkezik másik, beköltözhető lakóingatlannal,

b) a lakásban lakó személyekre személyenként legalább 6 m² lakóterület jut.

(2) A lakás bérlőtársak részére történő bérbeadásáról a Vagyonkezelő javaslata alapján a Bizottság dönt.

18. A lakás karbantartása és egyéb munkálatok

51. § A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével összefüggő költségek a bérlőt terhelik. Egyedi méltánylást érdemlő esetben a Vagyonkezelő előterjesztése alapján a Bizottság ettől eltérően rendelkezhet.

19. A lakbér és a külön szolgáltatások díja

52. § (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás bérlője a lakás használatáért lakbért fizet, valamint az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározottak szerint a lakbéren felül köteles megtéríteni a bérbeadónak a külön szolgáltatások díját is.

(2) A lakbér kétszeresét kell megállapítani akkor, ha a lakást vagy egy részét albérletbe adják. A magasabb bérleti díj megállapításánál az albérletbe adott lakrészek alapterületére jutó bérleti díj arányos részét kell figyelembe venni. Az egyedi lakbéremelést minden lakbéremeléskor aktualizálni kell.

53. § (1) Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke a társasházközösség által megállapított közös költség felújítási alapot meghaladó része.

(2) Az Önkormányzat kizárólagos (100%) tulajdonában álló lakóépületek tekintetében a külön szolgáltatások díja az üzemeltetési költség. Az éves üzemeltetési költséget az előző naptári év tényleges költségei alapján kell megállapítani. Az üzemeltetési költség magában foglalja különösen a közös területek villamosenergia- és vízfogyasztását, a takarítás, szemétszállítás, épület biztosítás, karbantartás, és egyéb közös berendezések fenntartásának költségeit, valamint az épület üzemeltetéséhez közvetlenül kapcsolódó egyéb költségeket.

Az üzemeltetési költséget lakásonként kell felosztani, és a bérlő részére havonta, a lakbérrel együtt számlázni. Az előző év tényleges költségeit a Vagyonkezelő minden év március 31. napjáig köteles összesíteni és az új díjtételeket legkésőbb április 1-jétől alkalmazni.

(3) A szociális lakbért fizető bérlő az (1) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatás – kivéve a szemétszállítás és a közös víz használata - díjának megfizetése alól mentesül.

54. § (1) Abban az esetben, ha az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban vagy egyéb társasházba nem alakított házban nincs üzemeltetési költség megállapítva, az alábbi alapidíjak figyelembe vételével átalánydíj kerül megállapításra és a bérlő részére kiszámlázásra:

- a) Közös víz: 300 Ft/lakás,
- b) Víz- és csatorna: 250 Ft/m²,
- c) Szemétszállítás: 40 Ft/m².

(2) A víz- és csatornahasználati díj – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére térítendő.

(3) A bérlő vagy a használó köteles viselni a vízmérő beépítésének, hitelesítésének költségét, valamint a vízmérők hitelesítésének elmaradása esetén a társasházak esetén a közös költség és az emelt összegű közös költség különbözetét, nem társasház esetén pedig az ugyenezen elv alapján megállapított emelt összegű vízdíjat.

(4) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg, lakbér jellegű kötelezettségként kell teljesíteni.

55. § (1) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(2) A bérlő köteles minden év május 31-éig a közüzemi költségek befizetését igazolni nullás igazolással vagy az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

(3) Amennyiben a bérlő a közmű- vagy közszolgáltató részére nem biztosítja az előre bejelentett időpontban az ellenőrzés elvégzésének lehetőségét, úgy az abból eredő költségek, bírságok és egyéb ellenőrzési díjak bérlőre áthárításra kerülnek.

(4) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő az (1) bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti, és a közüzemi szolgáltatónál lejárt esedékességű tartozása van, a bérleti jogviszony felmondható. A bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó helyett esetlegesen megfizetett közüzemi díj és járulékai a bérlőre vagy a jogcím nélküli lakáshasználóra áthárítható.

(5) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget vagy egyéb indokolt esetben (különösen: díjtartozása rendezése) a Vagyonkezelő – a bérlő hozzájárulásával – beszerzi a közüzemi szolgáltatóktól a bérlő és a közüzemi szolgáltató között fennálló szerződés alapján a nullás igazolást, az esetleges díjtartozás rendezésére kötött részletfizetési megállapodást, valamint a díjtartozás igazolást.

56. § (1) A bérlő köteles

- a) bejelenteni, hogy milyen vezetékes telekommunikációs szolgáltatást vesz igénybe, valamint

b) minden év május 31-ig nullás igazolás benyújtásával igazolni, hogy az a) pont szerinti szolgáltatás tekintetében lejárt esedékességű tartozása nincs.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

20. A lakbér mértékének meghatározása

57. § A lakás havonta fizetendő lakbérét a lakás vakolt falsíkokkal határolt teljes alapterületének és az esetleges növelő-csökkenő tényezők figyelembevételével meghatározott, 1 négyzetméterre jutó lakbér mértékének szorzata határozza meg.

58. § (1) Az önkormányzati lakások lakbér-kategóriái:

- a) szociális,
- b) költségelví,
- c) piaci,
 - ca) piaci I.,
 - cb) piaci II.,
 - cc) piaci III.

(2) Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét - a (3)-(7) bekezdésben foglalt kivétellel - költségelven kell megállapítani.

(3) Szociális alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét

- a) névjegyzék alapján történő bérbeadás,
- b) amennyiben az elcserélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is szociális alapon került megállapításra lakáscsere útján történő bérbeadás,
- c) amennyiben a szerződés lejártát megelőző szociális rászorultság felülvizsgálata vagy lakbérmódosításra való jogosultság megállapítása során a bérlő rászorultsága megállapításra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás esetén,

d) amennyiben a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő vállalja 5 év határozott időre szóló új bérleti szerződés megkötését, a határozott idejű bérleti jogviszony első 5 évében.

(4) A kérelmező jövedelmi és vagyoni helyzetének figyelembe vételével kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérét a 41. § (1) bekezdés a), b) és d) pontja alapján történő bérbeadás esetén. A jövedelem és vagyoni helyzet vizsgálata során a 69. § rendelkezései az irányadók.

(5) Piaci I. alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét:

- a) amennyiben az elcserélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is piaci I. lakbérrel került megállapításra lakáscsere vagy méltányos másik lakás biztosítása útján történő bérbeadás esetén,
- b) amennyiben a lakásbérleti szerződés lejártát megelőző felülvizsgálat során a bérlő piaci I. lakbérű átsorolásra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás esetén, továbbá
- c) a 41. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított jogviszony esetén, ha a jogviszony megszűnése előtt piaci I. lakbérfizetési kötelezettség állt fenn,
- d) piaci I. alapon kiírt lakáspályázat esetén.

(6) Piaci II. alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét:

- a) amennyiben az elcserélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is piaci II. lakbérrel került megállapításra lakáscsere vagy méltányos másik lakás biztosítása útján történő bérbeadás esetén,
- b) amennyiben a lakásbérleti szerződés lejártát megelőző felülvizsgálat során a bérlő piaci II. lakbérű átsorolásra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás esetén, továbbá
- c) a 41. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított jogviszony esetén, ha a jogviszony megszűnése előtt piaci II. lakbérfizetési kötelezettség állt fenn,
- d) piaci II. alapon kiírt lakáspályázat esetén,
- e) a 41. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított jogviszony esetén, ha a jogviszony a 82. § (1) bekezdés i) pontja alapján került felmondásra.

(7) Piaci III. alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét:

- a) piaci III. alapon kiírt lakáspályázat esetén;
- b) a 41. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított jogviszony esetén, ha a jogviszony megszűnése előtt piaci III. lakbérfizetési kötelezettség állt fenn.

59. § A szociális alaplakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 440 Ft/m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén 420 Ft/m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén: 272 Ft/m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén: 208 Ft/m²/hó;
- e) szükségülakás esetén: 181 Ft/m²/hó.

60. § A költségelví alaplakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 844 Ft/m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén 675 Ft/m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén: 439 Ft/m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén: 338 Ft/m²/hó.

61. § A piaci I. alaplakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 1470 Ft/m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén 1346 Ft/m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén: 865 Ft/m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén: 602 Ft/m²/hó.

62. § A piaci II. alaplakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 2668 Ft/m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén 2446 Ft/m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén: 1573 Ft/m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén: 1095 Ft/m²/hó.

63. § A piaci III. alaplakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 3750 Ft/m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén: 3000 Ft/m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén: 1950 Ft/m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén: 1500 Ft/m²/hó.

21. Módosító tényezők

64. § A lakbér konkrét összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a következő növelő tényezőket:

- a) a lakbér mértékét a lakás kerületen belüli fekvése alapján 15%-kal növelni kell a Római fürdő teljes területén (Monostori út – Szentendrei út – Rákóczi u. – Bathyány u. – Pünkösdfürdő u. – Duna által bezárt terület) és a Kocsis Sándor u. – Testvérhegyi út – Bécsi út – Szépvölgyi út – Hármashatárhegyi út által határolt területen
- b) további 10%-kal emelt lakbért kell megállapítani az egy és kétlakásos ingatlanok esetében, ha a lakáshoz udvar vagy kertterület tartozik.

22. A lakbér és egyéb díjak változása

65. § (1) Amennyiben a bérbeadásból származó bevételek nem fedezik a bérbeadói kötelezettségek teljesítésének, a lakóépület üzemeltetésének, fenntartásának költségeit, az alaplakbér évente legfeljebb egyszer, mértéke maximum 150%-kal növelhető. A 69. § (1) bekezdésében meghatározott felülvizsgálat nem minősül e bekezdés szerinti felülvizsgálatnak.

(2) A külön szolgáltatások díjának emelkedése esetén az emelt díjat az emelés időpontjától és mértékével kell a bérlőkre áthárítani.

(3) Ha a bérlő a lakást tulajdonosi hozzájárulással úgy alakítja át, újítja fel, hogy csökkenő (mérséklő) tényezőt szüntet meg, vagy komfortfokozatot növel és a költségei nem térülnek vissza, lakbére nem változtatható ezen a címen bérleti jogviszonyának fennállása alatt. A külön szolgáltatások díjait azonban ez esetben is a tényleges komfortfokozat szerint kell megállapítani.

(4) A költségelven meghatározott lakbérű lakások lakbéreinek mértékét minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

66. § A lakbér módosításáról szóló rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül a bérlőket és a lakáshasználókat írásban értesíteni kell az új lakbér összegéről, a fizetési kötelezettség kezdetéről és azokról a tényezőkről, amelyek alapján a lakbér megállapításra került.

23. Lakbérmódosításra való jogosultság

67. § (1) Amennyiben az önkormányzati lakás költségelví, piaci I. vagy piaci II. lakbért fizető bérlő – kivéve a bérbeszámítási megállapodással rendelkező bérlő, továbbá a pályázaton piaci II. lakbérfizetéssel elnyert bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő – háztartás jövedelmének csökkenése a lakbér megfizetése a lakbér mértékének soron következő felülvizsgálatát megelőzően rendkívüli élethelyzetet idézne elő, lakbérmódosítás iránti kérelmet nyújthat be.

(2) A 68. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak kivételével nincs helye lakbérmódosításnak a bérlő háztartása vagyoni helyzetének változása esetén.

(3) A kérelem elbírálásakor a jogosultsági feltételek vizsgálata során a 69. § (7)-(12) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A lakbérmódosítás iránti kérelmet személyesen a Hivatal ügyfélszolgálati irodáján vagy postai úton vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton lehet benyújtani, az abban felsorolt igazolások csatolásával.

(5) A lakbérmódosításra való jogosultságról I. fokon – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – a polgármester dönt.

(6) A lakbérmódosítás a döntést követő hónap első napjától, de lakbérfelülvizsgálat lefolytatása után legkorábban a megállapított új lakbérkategória alkalmazásának napjától a lakbér mértékének soron következő felülvizsgálatáig, de legfeljebb 12 hónapra állapítható meg.

(7) Lakbérmódosítás iránti kérelem nem nyújtható be, ha az ügyfélnek lakbér megállapításával kapcsolatos más ügye van folyamatban, és az erre vonatkozó döntés nem vált véglegessé.

(8) Az (1)-(7) bekezdésben foglalt esetekben a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni az adatokat.

24. Méltányos lakbérmódosítás

68. § (1) A Bizottság méltányossági jogkörben

a) amennyiben a magasabb lakbér kategóriába sorolás a 69. § alapján történt és ez a költségnövekedés a bérlő számára rendkívüli élethelyzetet idéz elő, a kérelmező részére a lakbér mértékét egy év időtartamra kedvezőbb lakbérfizetési kategóriában állapíthatja meg. Rendkívüli élethelyzet különösen: a bérlő vagy a vele jogszerűen egy háztartásban együtt lakó egyéb személy egészségi állapotával összefüggő kiadásai a megélhetését veszélyeztetik.

b) ha pályázaton piaci II. lakbérfizetéssel elnyert bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő háztartásában jövedelem csökkenés történt, a kérelmező részére a lakbér mértékét egy év időtartamra kedvezőbb lakbérfizetési kategóriában állapíthatja meg.

c) amennyiben a méltányolható lakásnagyságot meghaladó lakásban élő bérlő - aki jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális alapon megállapított lakbér fizetésére lenne jogosult - nyilatkozatban vállalja, hogy a döntés kézhezvételét követő 6 hónapon belül a Vagyonkezelő közreműködésével az életvitelszerűen használt bérleményt méltányolható lakásnagyságot meg nem haladó bérleményre cseréli, részére a lakbér mértékét egy év időtartamra szociális alapú lakbérfizetéssel állapíthatja meg.

d) amennyiben a bérlő háztartása vagyoni helyzete méltányolható okból változik, a kérelmező részére a lakbér mértékét egy év időtartamra kedvezőbb lakbérfizetési kategóriában állapíthatja meg.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a lakbér mértékének megállapítása a Bizottság döntését követő hónap első napjától történik.

(3) Ha az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti méltányossági kérelem a 67. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelel, a kérelmet a 67. § alapján kell elbírálni.

(4) Ha az (1) bekezdés *c)* pontja szerint méltányossági lakbérmódosításban részesülő bérlő a számára felajánlott kisebb lakást határidőn belül alapos ok nélkül nem fogadja el, a méltányos lakbérmódosításra való jogosultsága a határidő letelte hónapjának utolsó napjával megszűnik, és a szociális, valamint a méltányossági lakbérmódosítás iránti kérelem benyújtását megelőző lakbér közötti különbözetet visszamenőleg meg kell fizetnie.

(5) Amennyiben a bérlő méltányossági lakbérmódosításra való jogosultsága megszűnik, a lakbér mértékét ismét a méltányos lakbérmódosítást megelőzően megállapított lakbér szerint kell megállapítani.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni az adatokat.

25. Lakbér mértéknek felülvizsgálata

69. § (1) A bérlő – kivéve a pályázaton piaci III. lakbérfizetéssel elnyert bérleti jogviszonnyal, valamint a felülvizsgálat megindításának időpontjában a méltányos lakbérmódosításra való jogosultsággal rendelkező bérlő, továbbá az 58. § (3) bekezdés *d)* pontja szerinti bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő esetén a határozott idejű bérleti jogviszony első 5 éves időtartamát – vagyoni és a bérleményben élő bérlő háztartásának jövedelmi és vagyoni helyzetét a szociális lakbérfizetők esetében évente, az egyéb lakbérkategóriába tartozó bérlők esetén legalább 3 évente felül kell vizsgálni a Vagyonkezelőnek a Hivatal részére teljesített adatszolgáltatása alapján. Az eljárás során a bérlő köteles a jövedelmi és a vagyoni helyzetére vonatkozó dokumentumoknak a Hivatal részére történő benyújtásával adatot szolgáltatni annak érdekében, hogy jövedelmi és vagyoni viszonyainak megfelelő lakbérkategória kerüljön számára megállapításra.

(2) A polgármester a Hivatal útján a felülvizsgálattal érintett bérlőket értesíti a felülvizsgálatról és felszólítja a dokumentumoknak, igazolásoknak a felszólító levél közlésétől számított 30 napon belüli hiánytalan benyújtására. Az értesítő tartalmazza: a felülvizsgálat indokát, célját, a kérelem benyújtás elmaradásának jogkövetkezményeit, a kérelem benyújtásának határidejét, valamint egyéb, a kérelem kitöltésére és benyújtására vonatkozó információkat.

(3) Amennyiben a bérlő a felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat a (2) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyújtja be, a polgármester a Hivatal útján második alkalommal is felszólítja a bérlőt a dokumentumoknak, igazolásoknak a felszólító levél kézhezvételétől számított 15 napon belüli benyújtására.

(4) Amennyiben a bérlő a felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat a (3) bekezdésben meghatározott határidőben a második felszólítás ellenére sem nyújtja be, a polgármester a Hivatal útján ennek tényéről értesíti a Vagyonkezelőt annak érdekében, hogy felülvizsgálathoz szükséges dokumentumok benyújtására vonatkozó harmadik - felmondás előtti - felszólítást a bérlőnek küldje meg, amelynek a (2) bekezdésben megjelöltek túl tartalmaznia kell, hogy amennyiben a bérlő a felszólításban foglaltaknak határidőben nem, vagy csak részben tesz eleget, az a bérleti jogviszonyának bérbeadó általi 82. § (1) bekezdés *i*) pontja szerinti rendkívüli felmondását vonja maga után.

(5) Amennyiben a bérlő

a) a harmadik, felmondási előtti felszólításnak nem tesz eleget, vagy

b) hiányos benyújtás esetén a hiánypótlási felhívás ellenére nem tesz maradéktalanul eleget a felhívásban előírtaknak, ezért a jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítása nem lehetséges, a polgármester a Hivatal útján ennek tényéről értesíti a Vagyonkezelőt, aki a bérlő bérleti szerződését a 82. § (1) bekezdés *i*) pontja alapján felmondja.

(6) Amennyiben a bérlő a felszólításnak határidőben eleget tesz, a döntéshozatalhoz szükséges dokumentumokat rendelkezésre bocsátja, a Hivatal a lakbérfelülvizsgálati eljárást lefolytatja és megállapítja a fizetendő lakbér mértékét.

(7) Amennyiben a (15) bekezdés szerinti hatósági bizonyítvány nem kerül benyújtásra, piaci II. lakbér-kategória szerint kell meghatározni a lakbért.

(8) Szociális alapon kell megállapítani a lakbért, ha

a) a bérleményben élő bérlő és a bérleményben vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme nem haladja meg

aa) nem egyedül élő esetén a 130 000 Ft-ot

ab) ha a háztartásban csak nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő személy él; egyszülős háztartás esetén, vagy ha a háztartásban magasabb összegű családi pótlékban részesülő gyermek él, a 160 000 Ft-ot.

ac) egyedül élő nem nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő, továbbá ha a háztartásban fogyatékos vagy egészségkárosodott személy él, vagy a háztartásban gyermekek otthonápolási díjában részesülő személy esetén a 180 000 Ft-ot

ad) egyedül élő, nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén, a 200 000 Ft-ot és

b) a bérlő és a bérleményben élő egyéb személyek 4 000 000 Ft-ot meghaladó vagyonnal nem rendelkeznek.

(9) A méltányolható lakásnagyságot meghaladó bérleményben élő bérlő szociális alapú lakbérkategóriába magasabb lakbérkategóriából nem sorolható vissza abban az esetben sem, ha jövedelmi és vagyoni helyzete alapján jogosult lenne rá, a lakbér mértékét számára költségelven kell megállapítani.

(10) Költségelven kell megállapítani a lakbért, ha

a) a bérleményben élő bérlő és a bérleményben vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme a (8) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt meghaladja, azonban nem haladja meg

aa) nem egyedül élő esetén a 170 000 Ft-ot,

ab) ha a háztartásban csak nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő személy él; egyszülős háztartás esetén, vagy ha a háztartásban magasabb összegű családi pótlékban részesülő gyermek él, a 200 000 Ft-ot.

ac) egyedül élő nem nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő, továbbá ha a háztartásban fogyatékos vagy egészségkárosodott személy él, vagy a háztartásban gyermekek otthonápolási díjában részesülő személy esetén a 220 000 Ft-ot

ad) egyedül élő, nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén 240 000 Ft-ot és

b) a bérlő és a bérleményben élő egyéb személyek 8 000 000 Ft-ot meghaladó vagyonnal nem rendelkeznek.

(11) Piaci I. lakbér-kategória szerint kell megállapítani a lakbért, ha

a) a bérleményben élő bérlő és a bérleményben vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme a (10) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt meghaladja, azonban nem haladja meg

aa) nem egyedül élő esetén a 235 000 Ft-ot,

ab) ha a háztartásban csak nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő személy él; egyszülős háztartás esetén, vagy ha a háztartásban magasabb összegű családi pótlékban részesülő gyermek él, a 260 000 Ft-ot.

ac) egyedül élő nem nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő, továbbá ha a háztartásban fogyatékos vagy egészségkárosodott személy él, vagy a háztartásban gyermekek otthonápolási díjában részesülő személy esetén a 300 000 Ft-ot

ad) egyedül élő, nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén, a 330 000 Ft-ot és

b) a bérlő és a bérleményben élő egyéb személyek 12 000 000 Ft-ot meghaladó vagyonnal nem rendelkeznek.

(12) Piaci II. lakbér-kategória szerint kell megállapítani a lakbért, ha a bérleményben élő bérlő és a bérleményben vele egy háztartásban élő személyek jövedelme vagy vagyona a (11) bekezdésben meghatározott értékhatárt meghaladja, továbbá, ha a bérlők egyike sem él életvitelszerűen a bérleményben.

(13) Az (1) bekezdésben meghatározott felülvizsgálattal összefüggő döntések meghozatalára – átruházott, önkormányzati hatósági jogkörben – I. fokon a polgármester jogosult.

(14) A lakbér mértékének felülvizsgálata során megállapított lakbér-kategória a felülvizsgálati döntés napját követő 2. hónap első napjától alkalmazandó.

(15) A lakbér mértékének felülvizsgálata iránti kérelem benyújtásakor – kivéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyának biztosításával kapcsolatos ügyében a Hivatalhoz a felülvizsgálat évében vagy az azt megelőző két naptári évben benyújtotta - a bérlő és a bérleményben élő egyéb személyek vagyoni helyzetére vonatkozó dokumentumokkal együtt minden harmadik naptári évben csatolni kell a 30 napnál nem régebben kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy rendelkeznek-e ingatlanulajddal.

(16) A Hivatal a felülvizsgálati határozat 1 példányát megküldi a Vagyonkezelő részére.

(17) Az (1)-(16) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni az adatokat.

70. § (1) Amennyiben a Hivatal tudomására jut, hogy a bérlő életkörülményeiben, vagyoni és a bérleményben élő bérlő háztartásának jövedelmi és vagyoni helyzetében olyan változás következett be, amely a jelenlegi lakbérfizetési kategóriának nem felel meg, hivatalból soron kívüli eljárást indít a lakbér mértékének felülvizsgálata érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakbér felülvizsgálat során a 69. § (2)-(17) bekezdését kell alkalmazni.

26. Díjtarozás

71. § (1) Amennyiben a bérlőnek egy hónapos bérleti díjtarozása, külön szolgáltatások díjtarozása (továbbiakban együtt: díjtarozás) van, a bérlő részére a tarozás fennállásáról értesítőt kell küldeni, amelyben tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról.

(2) Két hónapos díjtarozás esetén a bérlőt fel kell szólítani a tarozás rendezésére és tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról. Az értesítés tényéről az ÓCSTGYVK-t tájékoztatni kell.

(3) A (2) bekezdés szerinti felszólítás eredménytelensége esetén – kivéve, ha a bérlő az adósságkezelési tanácsadást folytató szervezettel a kapcsolatfelvételtől és az együttműködésről szóló elvi megállapodást megkötötte és azt a bérbeadó rendelkezésére bocsátotta, vagy ha a bérbeadóval részletfizetésre vonatkozó megállapodást kötött és a részletek fizetését határidőben teljesíti – a bérleti jogviszonyt fel kell mondani. A felmondás tényéről a Hivatalt tájékoztatni kell.

(4) A díjtarozással összefüggő levelezéssel kapcsolatban a postai szolgáltató által a levélpostai küldemények után felszámított díj áthárításra kerül a bérlőre.

72. § A díjtarozást felhalmozó bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó (a továbbiakban: hátralékos) részére díjtarozásának rendezésére az alábbi lehetőségek biztosítottak:

- a) díjtarozás egyösszegű rendezése,
- b) részletfizetési kedvezmény,

73. § A hátralékosal bérleti szerződés köthető a 43. § (4) bekezdése alapján.

74. § (1) A hátralékos a Vagyonkezelőnél fennálló díjtarozása rendezésére – a polgármester döntése alapján – részletfizetési megállapodást köthet – az aktuális havi lakbér vagy lakáshasználati díj számlán felül - egy havi bérleti díj összegének a Vagyonkezelőnél történő teljesítése esetén a (2)-(9) bekezdésben foglaltak szerint.

(2) A részletfizetés iránti kérelmet személyesen a Hivatal ügyfélszolgálati irodáján vagy postai úton lehet benyújtani, az abban felsorolt igazolások csatolásával.

(3) A részletfizetési kedvezmény egy adott díjtarozás vonatkozásában csak egy alkalommal biztosítható.

(4) A kérelem alapján a Hivatal a feltételek vizsgálatát követően felhívja a hátralékos, hogy az erről szóló tájékoztatás kézhezvételét követő 8 napon belül az ÓCSTGYVK-t keresse fel, és egyidejűleg felkéri az ÓCSTGYVK-t javaslata elkészítésére. A Hivatal a bérlő hozzájárulását követően az alábbi személyes adatokat továbbíthatja az ÓCSTGYVK-nak: a kérelmező neve, elérhetősége, a bérlemény címe, a fennálló díjtarozás mértéke, a háztartás 1 főre eső jövedelme, korábbi részletfizetésre vonatkozó információ. A Hivatal a Vagyonkezelőtől is jogosult adatokat kérni a 96. § (2) bekezdésében foglalt adatvédelmi rendelkezések szerint. Az ÓCSTGYVK elkészíti a törlesztő részlet nagyságát és a futamidőt tartalmazó javaslatát, amelyet a Hivatal részére megküld. A futamidő a 36 hónapot nem haladhatja meg. Amennyiben az ÓCSTGYVK a fizetőképesség, vagy a fizetőképesség hiánya miatt nem javasolja a részletfizetési megállapodás megkötését, vagy a kérelmező nem jelenik meg, erről írásban tájékoztatja a Hivatalt.

(5) Amennyiben a kérelemhez benyújtott jövedelmigazolások alapján a kérelmező háztartásának összjövedelme nem éri el a Vagyonkezelőhöz fizetendő lakbér vagy lakáshasználati díj és kapcsolódó

szolgáltatások díjának valamint a közüzemi szolgáltatások havi díja együttes összegének a 200 %-át, a részletfizetési megállapodás iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) A Bizottság a hátralékos írásbeli kérelmére méltányosságból

a) a megszünt részletfizetési megállapodás ismételt megkötését egy alkalommal engedélyezheti,

b) részletfizetési megállapodásonként egy alkalommal a törlesztő részletek teljesítésére három hónap haladékokat biztosíthat,

c) 36 hónapnál hosszabb futamidőt engedélyezhet, azonban a futamidő a 60 hónapot nem haladhatja meg.

(7) A részletfizetési megállapodás megkötéséről a Vagyonkezelő írásban értesíti a hátralékost, aki a megállapodást az értesítést követő 8 nap jogvesztő határidőn belül a Vagyonkezelő ügyfélszolgálatán aláírja és átveszi.

(8) A részletfizetési megállapodás megkötésének feltétele, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodás előkészítésének ideje alatt további díjtartozást nem halmoz fel.

(9) Amennyiben a hátralékos a részletfizetési megállapodást a (7) bekezdésben meghatározott határidőig nem köti meg és mulasztását hitelt érdemlően nem menti ki vagy a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, amelyre a hátralékost fel kell hívni. Ha a hátralékos a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződés felmondható.

27. Bérbeadói hozzájárulás

75. § (1) A bérbeadó írásbeli hozzájárulását kell beszerezni

a) az önkormányzati lakásba való lakcím bejelentéséhez,

b) bérlő által a lakásbérleti jog folytatása ellenében harmadik személlyel létrehozandó tartási szerződés megkötéséhez (továbbiakban: tartási szerződés),

c) önkormányzati lakás albérletbe adásához,

d) az önkormányzati lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a Hivatal, az (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott esetekben a Vagyonkezelő látja el a döntés-előkészítéssel és végrehajtással kapcsolatos feladatokat.

(3) A hozzájárulás a bérleti jogviszony időtartamára szól.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni az adatokat.

76. § (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja a Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) A bérbeadó hozzájárul, hogy a bérlő a lakásába befogadja a bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársát, az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába felvett élettársát.

(3) A 75. § (1) bekezdés b) pontja szerinti írásbeli bérbeadói hozzájárulás – a bérlő erre irányuló írásbeli kérelme alapján - magában foglalja az eltartó személynek a tartási szerződéssel érintett lakásba való befogadásához történő hozzájárulást is.

(4) A bérbeadó hozzájárulhat a bérlő testvére, a bérlő befogadott házastársának, élettársának a szülői felügyelete alatt álló gyermeke és a bérlő befogadott házastársának, élettársának a szülője továbbá a bérlő és a bérleménybe jogszerűen befogadott személy gyámsága vagy gondnoksága alatt álló személy bérleménybe történő befogadásához és lakcím létesítéséhez. A befogadás feltétele, hogy a befogadandó személy élethelyzete, szociális körülményei vagy egészségi állapota a befogadást indokolják, továbbá a lakásban lakó személyekre személyenként legalább 6 m² lakóterület jut. A hozzájárulásról a Bizottság dönt.

(5) A bérlő köteles az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdése alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyek befogadásáról a Hivatalhoz bejelentést tenni, továbbá hozzájárulást kérni a lakcím létesítéséhez. A hozzájárulásról a polgármester dönt.

(6) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott személyeken túlmenően más személy befogadásához és lakcím bejelentéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.

(7) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együtt lakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(8) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - kiskorú gyermekük kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(9) Az (1)-(8) bekezdésben foglalt esetekben a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint a 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

77. § (1) A tartási szerződés megkötéséhez szükséges írásbeli bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása a Bizottság hatáskörébe tartozik.

(2) A tartás körében az eltartónak az erre irányuló szerződésben vállalnia kell, hogy az eltartott bérlő részére bevásárol, napi háromszori - ebből egyszeri meleg - étkezést biztosít, a lakást tisztán tartja, takarítja, az eltartott bérlő ruhaneműit, ágyneműjét tisztán tartja (kimossa, kimosatja, tisztíttatja), eltartott bérlőt betegsége esetén

ápolja, orvosi ellátásáról gondoskodik, gyógykezelését biztosítja, az eltartott bérlőt esetleges halála esetén - kívánságának megfelelően - illően eltemeteti.

(3) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megtagadható, különösen akkor, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, vagy az eltartó a tartásra nem képes.

(4) Amennyiben a tartásra szorultság oka a bérlő egészségi állapotának romlása, rászorultságát köteles írásbeli szakorvosi javaslattal alátámasztani.

(5) Az eltartó különösen akkor nem képes a tartásra, ha a tartási szerződés megkötésekor nem rendelkezik olyan önálló, munkavégzésből származó rendszeres jövedelemmel, amelyből legalább az (1) bekezdés szerinti tartási szolgáltatást – teljesítési segéd közreműködése nélkül - fedezni tudja. Eltartó a tartásra képességét köteles a munkavégzésből származó jövedelmére vonatkozó írásbeli igazolással alátámasztani. Az igazolásnak a munkáltatótól kell származnia és tartalmaznia kell a kérelem benyújtását megelőző hat havi átlagjövedelmét. Egyéni vállalkozó esetében az átlag jövedelmet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolja, arra az időszakra vonatkozóan, amelyet a rá vonatkozó szabályok alapján igazolhat.

(6) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot abban az esetben folytathatja, ha

a) a tartási szerződéshez a bérbeadó – az (1) bekezdés alapján - írásban hozzájárult, és

b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá

c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

d) a bérlő az eltartót - 76. § (3) bekezdése szerinti hozzájárulást követően - a lakásba ténylegesen be is fogadta.

(7) Tartási szerződésből eredő bérleti jogviszony folytatása esetén az eltartó az eltartottal azonos feltételekkel jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

(8) Tartási szerződés érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

78. § (1) A bérlő a bérbé adott lakás egy részét – a (6) bekezdésben foglalt esetet kivéve – a Bizottság előzetes hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja az 52. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével. A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(2) Az (1) bekezdésben előírtak alapján 1 szobás lakás albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(3) Az albérletbe adáshoz akkor adható hozzájárulás, ha legalább egy lakószoba a bérlő használatában maradt, és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m² lakóterület jut.

(4) A Bizottság kizárólag a határozott időre kötött albérleti szerződéshez adhat hozzájárulást.

(5) A Bizottság a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlo elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

(6) Kiskorúak és gyámság, vagy gondnokság alatt álló személyek által bérelt lakás egészének albérletbe adásáról a gyámhivatal kérelmére – egyéb kérelmező esetében a gyámhivatal véleményének figyelembevételével – a Bizottság dönt.

79. § A Vagyonkezelő a felújítási pályázat esetében – legfeljebb a helyszíni felmérési jegyzőkönyvben meghatározott bekerülési költség beszámítható összegének mértékéig – megállapodást köt a bérlővel a bérbeszámítás módjának meghatározásáról az alábbiak szerint:

a) a megállapodás megkötésének feltétele bérbeszámítási előszerződés megkötése, amelyre a felújítási kötelezettség megkezdése előtt kerül sor,

b) az előszerződésben meghatározott csatolandó dokumentumok meglétét és a felújítási munka elvégzésének felülvizsgálatát a Vagyonkezelő végzi,

c) a bérbeszámítási megállapodás megkötésére a Vagyonkezelő által kiállított teljesítésigazolás kiadását követően kerülhet sor,

d) a bérbeszámítás a havi bérleti díj 100%-áig lehetséges,

e) amennyiben a bérleti jogviszony a bérbeszámítás megtérülését megelőzően megszűnik, úgy a bérlő és a Vagyonkezelő elszámolni kötelesek egymással a bérbeszámítási megállapodásban foglaltak szerint. A fennálló összegből le kell vonni a bérlő által esetlegesen felhalmozott díjtartozások összegét.

f) amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződésben és a bérbeszámítási előszerződésben előírt 180 napon belül nem tesz eleget felújítási kötelezettségének, további bérleti jogviszony biztosítása esetén sem élhet a bérbeszámítással.

80. § (1) A Vagyonkezelő javaslatára a Bizottság döntése alapján a költségelvű, piaci I. vagy piaci II. lakbért fizető bérlővel megállapodás köthető az alábbiak szerint:

a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel;

b) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a Ltv. 10. §-a szerinti, a bérbeadót terhelő kötelezettséget a bérlő vállalja át;

c) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A (1) bekezdésben megjelölt megállapodáshoz csatolni kell:

- a) ha szükséges, a társasház vagy a tulajdonostársak előzetes hozzájárulását,
- b) tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt (építési engedélyköteles tevékenység esetén),
- c) költségvetést,
- d) műszaki dokumentációt.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlő – a Vagyonkezelő által igazolt – beruházás költségeit lakbérbeszámítás útján érvényesítheti. Lakbérbeszámítás a mindenkori komfortfokozatnak megfelelő lakbér mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig.

(4) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha a mindenkori lakbér mértékéig való beszámítás mellett a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.

(5) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontjában említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, a bérlő az új komfortfokozat szerinti lakbér megfizetésére köteles.

(6) Az (1) bekezdés szerinti megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét, azok várható költségeit, a munkálatok elvégzésének határidejét. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a megállapodásban meghatározott költségvetés szerint, a Vagyonkezelő által igazolt számla alapján kerülhet sor.

(7) Bérlői kötelezettségként teljesítendő munkák elvégzéséhez a Bizottság előzetes hozzájárulását kell kérni. A munkálatok befejezését követően a Vagyonkezelő ellenőrzi és leigazolja, hogy a tulajdonosi hozzájárulásban engedélyezett munkát végezte el bérlő. A bérbeszámítás a sikeres átadás-átvételi eljárás lezárását követő hónap első napjától esedékes. Az átadás-átvételi eljárást a Vagyonkezelő folytatja le.

(8) A bérlő az általa végzett értéknövelő beruházásokért megtérítési igényt csak a bérbeadó által előzetesen engedélyezett munkák esetében és az előzetes írásbeli megállapodás alapján támaszthat.

28. A bérleti jogviszony felmondása

81. § Jogszámban meghatározott esetben a lakásbérleti jogviszony felmondásáról a polgármester dönt.

82. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással meg kell szüntetni, ha a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem szünteti meg, folytatja vagy újból tanúsítja a következő magatartást:

- a) a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül, vagy a bérbeadó hozzájárulásának megtagadása ellenére albérlletbe adja a lakást,
- b) a bérlő harmadik személy használatába adja a lakást,
- c) a bérlő a lakásban nem lakik életvitelszerűen,
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, vagy az együttélés követelményeit egyébként nem tartja be; vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelően használja.
- e) a bérlő bérleti jogviszonyának átruházására kísérletet tesz, vagy a bérleti jogviszonyát átruházta,
- f) a csereügylethez történő bérbeadói hozzájárulás kézhezvételétől számított 60 napon belül a volt bérlő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá bérleti szerződése megkötésre,
- g) a lakáscsere útján bérleti jogviszonyt szerző fél, továbbá a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója a csereügyletet követő 24 hónapon belül visszaszerzi a csere tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát,
- h) a bérlő az önkormányzattal vagy a Vagyonkezelővel nem működik együtt, a bérleti szerződésének fennállása alatt a bérleti szerződésből, továbbá a rendeletből eredő kötelezettségeinek nem tesz eleget.
- i) az együttműködési kötelezettség súlyos megszegésének minősül, ha a bérlő a 69. § szerinti lakbér mértékének felülvizsgálatához szükséges dokumentumokat nem nyújtja be, ezért a jövedelmi és vagyoni helyzetének vizsgálata nem lehetséges.

(2) A lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással megszüntethető – a bérlő életkörülményeinek (fizetési hajlandósága, szociális helyzete, jövedelmi és vagyoni viszonyai, rendkívüli élethelyzete, egészségi állapota) egyedi mérlegelése alapján – különösen, ha:

- a) a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt fizetési vagy részletfizetési kötelezettségének nem tesz eleget,
- b) a bérlő a jogszámban, a bérleti szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti,
- c) a bérlő a lakásba - szerződés vagy jogszámba tiltó rendelkezése ellenére, vagy - az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdésébe foglalt személyek kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának hiányában - más személyt befogad,
- d) a bérleti szerződés megkötését követően a Bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlőnek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás van,
- e) a bérleti jog jogosultja másik önkormányzati bérlakás bérleti jogát jogviszony folytatóként megszerzi.

(3) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszámban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő harminc napon belül írásban felmondással élhet.

(4) A bérleti jogviszony bérbeadói felmondását – a 82. § (1) bekezdés *d)* pontja és a (2) bekezdés *a)* pontja szerinti felmondás kivételével – a bérlő a közléstől számított 30 napon belül támadhatja meg a bérbeadóhoz intézett írásbeli jognyilatkozattal, vagy közvetlenül a bíróságon.

29. Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

83. § (1) Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására a Ltv. 21. § (2) és 32. § (1)-(2) bekezdése alapján jogosult, a bérlő halálától számított 45 napon belül kérheti e jogának elismerését. Amennyiben a jogosultság bejelentésére nyitva álló határidőben a Hivatalhoz bérleti jog folytatása tárgyában kérelem nem érkezik, vagy a Vagyonkezelő ezen időtartam lejártát követően szerez tudomást a bérlő haláláról, felhívja a lakásban visszamaradt személyt a jogosultság igazolására.

(2) A polgármester – a Hivatal javaslata alapján – dönt a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelemről. A lakásbérleti jog folytatására jogosult személyek eltérő megállapodása hiányában a lakásbérleti jog folytatása a következő sorrend szerint történik: a bérlő házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermek), befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő), feltéve, ha ezen személyeket a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.

(3) A felhívás eredménytelensége, vagy a jogosultság hiányának megállapítása esetén a Vagyonkezelő intézkedik a lakás kiürítése iránt.

(4) Ha a hagyatéki leltározás vagy más a Hivatal által folytatott eljárás olyan lakást érint, amelynek bérlője meghalt, a Hivatal a Vagyonkezelőt 8 napon belül értesíti.

(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Hivatal és a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni és egymás között, valamint a 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

84. § (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg, a lakásban a volt bérlővel együtt lakó személy vagy az elhunyt örököse – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – köteles a lakást a haláleset bekövetkeztétől számított 90 napon belül kiüríteni, elhagyni és azt a Vagyonkezelő részére birtokba adni.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezése nem vonatkozik a lakásban életvitelszerűen lakó, bérleti jogviszony folytatására – a 83. § (2) bekezdése alapján – jogosult személyre.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott esetben a lakás önkéntes átadására – a bérlő halálát követő 90 napon belül – nem kerül sor, úgy a Vagyonkezelő intézkedik a lakás-kiürítési eljárás megindítása iránt.

(4) Az elhunyt örököse – amennyiben nem lakik életvitelszerűen a lakásban – a 90 napos kegyeleti idő alatt nem köteles lakáshasználati és külön szolgáltatási díjat fizetni.

(5) Ha az örökös személye a halálesetet követő 90 napon belül nem kerül megállapításra, vagy az örökös a lakást nem adja át üresen, akkor a Vagyonkezelő a hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös költségére a korábbi bérleti díjnak megfelelő összegű lakáshasználati díjat számol fel.

(6) A fenti rendelkezéseket a jogcím nélküli lakáshasználó elhalálása esetén is megfelelően alkalmazni kell.

30. A lakáshasználati díj

85. § (1) A lakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, továbbá a Ltv. 75. §, 91. § és 94. §-a értelmében elhelyezésére nem tarthat igényt.

(4) A (3) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

a) 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének másfélszeres összege,

b) a 7. hónaptól kezdve a lakás lakbérének kétszeres összege.

(5) A mindenkori lakbér összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni a támogatás megítélése hónapja 1. napjától az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki hátralékkézelési támogatásban részesül és a Hivatallal együttműködik, vagy a Hálózat Alapítvány krízis támogatásában részesül és az ÓCSTGYVK-val együttműködik. Amennyiben a lakáshasználó az együttműködési kötelezettségének nem tesz eleget, a Hivatal vagy az ÓCSTGYVK jelzése alapján a lakáshasználati díj mértéke a (4) bekezdés alapján kerül megállapításra.

(6) Bérbeadó jogosult önkényes lakáshasználat esetén a foglalás tényének a Vagyonkezelő tudomására jutásától számított

a) 1-6 hónap közötti időtartamra a lakás költségelvé lakbérének másfélszeres összege,

b) a 7. hónaptól kezdve a lakás költségelvé lakbérének kétszeres összege.

megfelelő mértékű használati díjat érvényesíteni.

(7) A mindenkori lakbér összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni a döntés hónapját követő hónap 1. napjától a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének napjáig az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki részére a Bizottság a 40. § (3) bekezdés, valamint a 41. § (1) bekezdés c) pontja alapján másik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát biztosítja.

III. Fejezet

Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházakban lévő lakások

86. § Az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházakban lévő lakásokra (a továbbiakban: nyugdíjsházi lakás) a rendeletet az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

31. A nyugdíjsházi lakások bérbeadásának jogcíme

87. § (1) A nyugdíjsházi lakások bérbeadása névjegyzék alapján történik.

(2) A szerződésnek a bérbeadás (1) bekezdésben meghatározott jogcímét tartalmaznia kell.

32. A nyugdíjsházi lakások bérbeadásának feltételei

88. § (1) A nyugdíjsházi lakás bérlője az a természetes személy lehet, aki:

a) az öregségi nyugdíj-korhatárt elérte, és önmaga és a vele együtt költöző nyugdíjas korú élettársa, házastársa is alkalmas és képes önmaga ellátására,

b) Budapest III. kerületében legalább 3 éve megszakítás nélkül rendelkezik lakcímmel és életvitelszerűen a kerületben tartózkodik,

c) nem szenved pszichiátriai vagy szenvedélybetegségben, és

d) készpénzzel bérleti jogot vásárol az alábbiak szerint:

	1 szoba (25-29 m ²)	1 szoba (31-32 m ²)	1,5 és 2 szoba (38-53 m ²)
Harang u. 1.	9 396 000 Ft	-	-
Harrer P. u. 4.	9 396 000 Ft	-	10 962 000 Ft
Harrer P. u. 4. romkertre néző lakások	10 126 800 Ft	-	11 692 800 Ft
Hatvany L u. 1.	-	10 126 800 Ft	-
Ószike u. 8.	9 396 000 Ft	-	-
Szérűskert u. 39.	-	10 126 800 Ft	-
Víziorgona u. 12.	-	10 126 800 Ft	-

(2) A bérleti jog ellenértékét a lakásfelújításról szóló kiértécsítés kézhezvételét követő 15 napon belül kell a Hivatal számlájára megfizetni. A bérleti jog ellenértékének befizetését követően 30 napon belül kerül sor a szerződéskötésre.

(3) A nyugdíjsházi elhelyezést kérelmező (1) bekezdés a) pontjában meghatározott körülményeinek vizsgálata érdekében az Óbudai Szociális Szolgáltató Intézmény (a továbbiakban: ÓSZSZI) környezettanulmányt végez a Vagyongazdálkodó felkérésére.

33. A névjegyzék

89. § (1) A nyugdíjsházban lévő önkormányzati lakás bérleti jogának megszerzésére irányuló kérelmet a Vagyongazdálkodó Ügyfélszolgálati Irodáján kell benyújtani.

(2) A nyugdíjsházban lévő önkormányzati lakás bérlőjének személyéről a Vagyongazdálkodó előterjesztése alapján a Bizottság dönt.

(3) A Bizottság az ÓSZSZI véleménye figyelembe vételével állapítja meg a kérelmezők közötti, a döntés alapjául szolgáló rangsort.

(4) Soron kívüli elhelyezésre naptári évenként hat alkalommal kerülhet sor. A soron kívüli elhelyezésre irányuló kérelmekről a Bizottság a Vagyongazdálkodó előterjesztése alapján akkor dönt, ha a soron kívüli elhelyezés mind az ÓSZSZI, mind a Vagyongazdálkodó indokoltan tartja, és van a kérelmezőnek felajánlható üres nyugdíjsházi lakás. Amennyiben ezen feltételek nem állnak fenn, a Vagyongazdálkodó a kérelmezőt erről az okok megjelölése mellett tájékoztatja. Amennyiben a soron kívüli elhelyezést a Bizottság nem támogatja, ez nem érinti a kérelmező nyugdíjsházi névjegyzékben szereplő rangsorát.

(5) A Vagyongazdálkodó a kérelmekről nyugdíjsházanként külön névjegyzéket vezet.

(6) A Bizottság döntése alapján a kérelmező a névjegyzékből törlésre kerül, ha

a) a Vagyongazdálkodó három alkalommal sikertelenül ajánlotta fel a nyugdíjsházi lakást,

b) a kérelmező és a vele együtt költözni kívánó nyugdíjas korú házastársa, élettársa képtelen az önellátásra.

(7) A törlést követő 2 éven belül a kérelmező ismételen nem vehető fel a névjegyzékbe.

(8) A Vagyonkezelő technikai átvezetésként törli a kérelmezőt a névjegyzékből, ha a kérelmező

a) elhunyt,

b) írásban kéri a névjegyzékből való törlését,

c) elhelyezésre kerül a nyugdíjasházban.

(9) Sikertelennek minősül a felajánlás, ha:

a) a kérelmező a lakás felajánlásáról szóló kiértécsítésre, a kézhezvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkozik,

b) a kérelmező úgy nyilatkozik, hogy a bérleti jog megvásárlásához nem rendelkezik a 88. § (1) bekezdés d) pontjában megállapított készpénzzel,

c) a felajánlott lakást nem fogadja el,

d) a bérleti jog ellenértékét az erre történő felhívás kézhezvételét követő 15 napon belül nem fizeti meg.

(10) Az (1)-(9) bekezdésben foglalt adatkezelésekre vonatkozóan a Vagyonkezelő a 96. § szerint jogosult kezelni, valamint a 100. § szerint harmadik személy részére továbbítani az adatokat.

34. A bérleti jogviszony tartalmára vonatkozó rendelkezések

90. § (1) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés időtartama határozatlan idejű.

(2) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének feltétele a leendő bérlő 3. melléklet szerinti nyilatkozata az ÓSZSZI által a 94. §-ban részletezett térítés ellenében nyújtott szolgáltatások kötelező igénybe vételéről.

(3) A nyugdíjasházban lakó bérlő és a vele együtt lakó házastársa vagy bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársa közös kérelmére a lakásra bérleti szerződés köthető, kizárólag az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

(4) A nyugdíjasházi lakás bérleti joga – a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – elcserélhető. A hozzájárulás megadásakor a 88-89. §-ban foglalt feltételeket értelemszerűen alkalmazni kell. A hozzájárulás megadásáról a Bizottság dönt.

(5) A kerületen belüli, nyugdíjasházban - egészségügyi ok miatt - történő lakáscserék esetében a bérleti szerződést az eredeti feltételek szerint kell megkötni.

(6) A bérlő a nyugdíjasházi lakást albérletbe nem adhatja. A bérlő házastársát, bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettársát, az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába felvett élettársát a nyugdíjasházi lakásba polgármester előzetes hozzájárulásával fogadhatja be a 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételek fennállása esetén. A 88. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott körülmények vizsgálata érdekében az ÓSZSZI környezetanalízist végez a Hivatal felkérésére. A befogadás további feltétele, a befogadandó személy részéről a 3. melléklet szerinti nyilatkozat megtétele.

(7) A bérlő házastársán, élettársán kívül más személyt csak a polgármester előzetes hozzájárulásával fogadhat be az ÓSZSZI-vel történt egyeztetés alapján átmeneti időre, évenként maximum 90 napra.

(8) A bérleti jogviszony megszűnésével a (6)-(7) bekezdés alapján befogadott személy lakáshasználati joga automatikusan megszűnik.

35. A nyugdíjasházi lakás visszaadása

91. § (1) Pénzbeli térítésre vagy önkormányzati lakás biztosítására tarthat igényt a bérlő, amennyiben a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a bérlő által megfizetett bérleti jog értékének a bérleti jogviszony kezdetétől számított

a) 1 évig 50%-a,

b) 2 évig 45%-a,

c) 3 évig 40%-a,

d) 4 évig 35%-a,

e) 5 évig 30%-a,

f) 6 évig 25%-a,

g) 7 évig 20%-a,

h) 8 évig 15%-a,

i) 9 évig 10%-a,

j) 10 évig 5%-a

k) 10 éven túl 0%.

(3) A bérlőt megillető pénzbeli térítés kifizetéséről a lakásvisszaadást igazoló jegyzőkönyv alapján a Vagyonkezelő gondoskodik a Hivatalon keresztül.

(4) Önkormányzati lakás biztosítására abban az esetben tarthat igényt a bérlő, ha a nyugdíjasházi lakásba való beköltözésekor lakást adott le az önkormányzatnak. A bérlő részére legalább a nyugdíjasházi lakáshoz hasonló paraméterű másik lakást kell bérebe adni.

36. A lakbér mértéke

92. § A nyugdíjasházban lévő összkomfortos lakások lakbére

- a) 2016. június 30-ig keletkezett bérleti jogosultság esetében 452 Ft/m²/hó,
- b) 2016. július 1-je után keletkezett bérleti jogosultság esetében 624 Ft/m²/hó.
- c) a 2026. július 1-je után keletkezett bérleti jogosultság esetében 972 Ft/m²/hó.

37. A Vagyonkezelő és az ÓSZSZI feladata

93. § A nyugdíjsházat üzemeltető Vagyonkezelő gondoskodik a nyugdíjsházi épületekben különösen

- a) a közös célú, közös használatú helyiségek tisztántartásáról, folyamatos karbantartásáról,
- b) közműhálózat folyamatos és biztonságos működtetéséről,
- c) lakberek és külön szolgáltatások díjának beszedéséről,
- d) a lift működtetéséről, karbantartásáról és ügyeletéről.

94. § (1) Az ÓSZSZI térítésmentesen gondoskodik a 24 órás nővérszolgálatról az alábbi tartalommal:

- a) törődés (napi kapcsolattartás a lakókkal),
- b) azonnali segítségnyújtás krízishelyzet esetén (a nővér rosszullet esetén elsősegélyt nyújt az orvosi ügyelet vagy mentőszolgálat kéréséig),
- c) nővérhívó kezelése.

(2) Az ÓSZSZI térítés ellenében az alábbi szolgáltatásokat nyújtja:

- a) házi segítségnyújtás,
- b) szociális étkeztetés,
- c) annak a bérlőnek, aki a beköltözést követően kora vagy egészségi állapota miatt kórházi gyógykezelést nem igényel, de az önálló életvitel fenntartására nem képes, 24 órás gondozószolgálat keretében

ca) fizikai ellátás,

a) cb) gondozás-ápolás,

b) cc) mentális gondozás,

(3) A térítés ellenében nyújtott szolgáltatás gondozási szükséglet felmérése és az ÓSZSZI-vel kötött külön megállapodás alapján történik.

(4) A 24 órás gondozószolgálat térítési díját a 4. melléklet tartalmazza.

38. Szolgálati lakás

95. § A nyugdíjsházban lévő gondnoki lakás bérbeadása előtt az ÓSZSZI vezetőjének véleményét ki kell kérni.

IV. Fejezet

Adatvédelmi szabályok

39. Adatkezelők megnevezése

96. § (1) A személyes adatok kezelése tekintetében a Hivatal és a Vagyonkezelő az Infotv. 3. § 9a . pontja szerinti együttes adatkezelőnek minősül. Az együttes adatkezelés során az adatkezelők a 98. § (1)-(5) bekezdésében foglalt személyes adatokat közösen, de a 97. § (1)-(2) bekezdésében részletezett eltérő célból kezelik.

(2) A Hivatal, mint az (1) bekezdés szerinti adatkezelő, az adatkezelési tevékenységet erre kijelölt szervezeti egységén keresztül végzi.

40. Adatkezelés célja

97. § (1) Az adatkezelés az alábbi célokból történik:

a) az önkormányzati lakások pályázat útján történő bérbeadása (13-23. §), az önkormányzati lakások névjegyzék alapján történő bérbeadása (24. §), az önkormányzati lakások szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadása (41-43. §), a lakásbérleti jogviszony ismételt biztosítása (48. §), a lakbERMódosítás (67. §), a méltányos lakbERMódosítás (68. §), a lakbér mértékének felülvizsgálata (69-70. §), az önkormányzati lakásba való lakcím bejelentés (76. §), a lakásbérleti jogviszony folytatása (83. §) céljából a Hivatal adatkezelőként jár el.

b) az a) pontban nem nevesített minden más jogcímen történő önkormányzati lakások bérleti jogviszonyának keletkezése, fennállása, megszűnése, a bérleti szerződés megkötése, módosítása, megszűnése, továbbá a pályázatban vagy a kérelmező kérelmében foglalt adatok ellenőrzése céljából a Vagyonkezelő adatkezelőként jár el.

(2) A 71-74. §-ban foglalt díjtarozások kezelése kapcsán a Hivatal és a Vagyonkezelő az Infotv. 3. § 9a. pontja szerinti együttes adatkezelést folytatja az alábbiak szerint:

a) A bérlakások bérleti díjának, használati díjának külön szolgáltatások díjának, valamint részletre vétellel történő értékesítését követően esedékessé váló törlesztő részletek nyilvántartása beszedése, fizetési felszólítások kiküldése céljából a Vagyonkezelő adatkezelőként jár el.

b) A részletfizetési eljárások lebonyolítása céljából a Hivatal adatkezelőként jár el.

(3) Az adatkezelők csak az (1)-(2) bekezdésben meghatározott célokból kezelik a 98. § (1)-(5) bekezdésében meghatározott személyes adatokat.

41. Kezelt adatok köre

98. § (1) A Hivatal a 97. § (1) bekezdés a) pontja szerinti adatkezelési cél elérése érdekében jogosult kezelni:

a) a bérlő, a pályázó, a kérelmező nevét (születési neve),

b) a bérlő, a pályázó, a kérelmező anyja születési nevét,

c) a bérlő, a pályázó, a kérelmező születési helyét és idejét,

d) a bérlő, a pályázó, a kérelmező lakóhelyét, tartózkodási helyét,

e) a bérlő, a pályázó, a kérelmező családi állapotát,

f) a bérlő, a pályázó, a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyait alátámasztó iratokat,

g) a)-d) és f) pont szerinti adatokat a bérlővel együtt költöző, valamint a bérlő által befogadott személyek tekintetében is.

(2) A Hivatal jogosult kezelni a 41. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján történő bérbeadás esetén, valamint a 83. § alapján történő döntés megalapozása érdekében a kérelmező és családja részére más eljárás keretében már megítélt juttatásokkal, segélyekkel, a lakhatásához nyújtott támogatásokkal összefüggő adatokat.

(3) A Hivatal a 97. § (1) bekezdés a) pontjában rögzített 14. § (3) bekezdése, 41. § (1) bekezdés a) és c) pontja, 48. § (7) bekezdése, valamint a 97. § (2) bekezdés b) pontja szerinti adatkezelési cél elérése érdekében jogosult kezelni a bérlők díjtarozással kapcsolatos adatait.

(4) A Vagyonkezelő a 97. § (1) bekezdés b) pontja szerinti adatkezelési cél megvalósítása céljából jogosult kezelni:

a) a bérlő, a pályázó, a kérelmező nevét (születési neve),

b) a bérlő, a pályázó, a kérelmező anyja születési nevét,

c) a bérlő, a pályázó, a kérelmező születési helyét és idejét,

d) a bérlő, a pályázó, a kérelmező lakóhelyét, tartózkodási helyét,

e) a bérlő, a pályázó, a kérelmező családi állapotát,

f) a)-d) pont szerinti adatokat a bérlővel együtt költöző, valamint a bérlő által befogadott személyek tekintetében is.

(5) A Vagyonkezelő a 97. § (2) bekezdés a) pontja szerinti adatkezelési cél elérése érdekében jogosult kezelni a bérlők díjtarozással kapcsolatos adatait.

42. Együttes adatkezelés során történő adatátadás az adatkezelők között

99. § (1) Az adatkezelők a kezelésükben lévő a 98. § (1)-(5) bekezdés szerinti személyes adatokat egymás között az érintettek külön hozzájárulása nélkül továbbíthatják a 97. § (1)-(2) bekezdésében szabályozott adatkezelési célok megvalósítása érdekében, akkor ha ezen adatok továbbítása a 97. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott egyes célok eléréséhez szükséges és az egyes célok elérésére alkalmas.

(2) A Vagyonkezelő az érintettek külön hozzájárulása nélkül továbbíthatja a Hivatal részére, a Hivatal adatkérése esetén:

a) a bérlő jelenlegi és előző bérleti jogviszonya fennállásáról,

b) a lakáshasználatával összefüggő,

c) a díj tarozása mértékéről és

d) korábbi részletfizetési megállapodás megkötésével, teljesítésével összefüggő adatait a (3) bekezdésben foglaltak szerint.

43. Adattovábbítás harmadik személyek részére

100. § (1) A 97-99. §-ban nem szabályozott adatkezelések és adattovábbítások tekintetében az érintett hozzájárulására van szükség.

(2) A Hivatal és a Vagyonkezelő a 97. § (1)-(2) bekezdésében szabályozott célok megvalósítása érdekében továbbíthatja 98. § (1)-(5) bekezdésében foglalt személyes adatokat az ÓCSTGYVK részére, a 41. § (1) bekezdés

a) és c) pontjában foglalt esetben környezettanulmány lefolytatása céljából, valamint a 97. § (2) bekezdés b) pontja esetében a részletfizetési megállapodáshoz szükséges előzetes szakmai javaslat elkészítése céljából. Az adattovábbítás jogalapja az érintett előzetes hozzájárulása, amely az Infotv. 16. §-ában foglalt adatkezelési tájékoztatáson alapul. A hozzájárulást követően az ÓCSTGYVK önálló adatkezelővé válik és a rendelet adatkezelőkre vonatkozó kötelezettségei kiterjednek rá.

(3) A Vagyonkezelő a 89. §-ban foglalt feladatai ellátása érdekében továbbíthatja a 98. § (4) bekezdés a)-e) pontjában foglalt adatokat az ÓSZSZI részére a jogosultság megítélésével kapcsolatos szakmai javaslat elkészítése céljából.

(4) A (3) bekezdés szerinti adattovábbítás jogalapja az érintett előzetes hozzájárulása, amely az Infotv. 16. §-ában foglalt adatkezelési tájékoztatáson alapul. A hozzájárulást követően az ÓSZSZI önálló adatkezelővé válik és a rendelet adatkezelőkre vonatkozó kötelezettségei kiterjednek rá.

44. Adattárolási határidő

101. § A Hivatal és a Vagyonkezelő a 98. § (1)-(5) bekezdésében foglalt adatokat az adatkezelők irattározási szabályzatában foglalt ideig kezeli. A 71-74. §-ban foglalt díjtartozások kezelés kapcsán a Hivatal és a Vagyonkezelő az adatokat a tartozás kiegyenlítéséig, a díjtartozás meg nem fizetése esetén maximum a követelésből eredő polgári jogi igények elévüléséig kezeli. Az ÓCSTGYVK és az ÓSZSZI a 100. § (2)-(5) bekezdésében szabályozott adatkezelési folyamatok során a hozzá továbbított adatokat a 100. § (2)-(5) bekezdésében megfogalmazott adatkezelési célok megvalósulásáig kezeli.

45. Adatkiadás megkeresés alapján

102. § (1) A 71-74. §-ban foglalt díjtartozások kezelése kapcsán a bérlők díjtartozással összefüggő adatait és a behajtáshoz szükséges személyes adatokat a Vagyonkezelő továbbíthatja hátralékkezelés céljából a Díjbeszedő Holding Zrt. és a Díjbeszedő Faktorház részére, amely szervek e tevékenységük kapcsán önálló adatkezelőnek minősülnek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adatkiadás, csak az adatkérő kérelmére, az adatkérés konkrét céljának meghatározásával teljesíthető és csak olyan adható ki, amely az adatkérés céljához szükséges elengedhetetlen és a cél elérésére alkalmas, valamint az adatkiadás során teljesülnek az Infotv. 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt követelményeknek.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

103. § Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2026. július 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet 60. §-a, 61. §-a és 62. §-a 2026. szeptember 1. napján lép hatályba.

104. § A 24. § szerinti névjegyzékkel kapcsolatos eljárási cselekményeknél a rendelet hatálybalépésekor névjegyzéken szereplő ügyfelek esetén a 60/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 22. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni a névjegyzékre történt felvételtől számított egy évig.

105. § A rendelet hatálybalépésekor a 48. § (5) bekezdése szerinti lakásbérleti szerződéssel, valamint a 79. § szerinti bérbeszámítási előszerződéssel rendelkező pályázó esetén a felújítási határidő hosszabbításának engedélyezésekor a 79. § f) pontját nem kell alkalmazni.

1. melléklet a/2026. (VI. ...) önkormányzati rendelethez

Kérelem formanyomtatványok kötelező tartalmi elemeinek, valamint a kötelezően csatolandó dokumentumok meghatározása

I. Felújítási lakáspályázathoz pályázati adatlap tartalmi meghatározása

1. Pályázati adatlap-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. a pályázni kívánt lakás(ok)ról szóló nyilatkozat,
- 1.3. pályázó(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. pályázó(k) belső lakó- vagy tartózkodási-, illetve életvitelszerű tartózkodási helye, levelezési címe,
- 1.5. a jelenlegi lakásban tartózkodók számáról, rokonsági fokáról és a tartózkodás jogcíméről szóló nyilatkozat,

4

- 1.6. amennyiben önkormányzati lakás bérlője, a bérlményről szóló nyilatkozat,
- 1.7. korábbi pályázatokról szóló nyilatkozat,
- 1.8. nyilatkozat, hogy mióta él(nek) állandó jelleggel, valamint mióta rendelkezik(nek) bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel Budapest III. kerületében,
- 1.9. pályázókön kívül a lakásba költöző(k) száma, természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka, együttélés idejéről szóló nyilatkozat,
- 1.10. pályázó(k) és az együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.11. pályázat benyújtás indoklása,
- 1.12. pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok: lakásbérleti jogviszony lemondásáról; saját tulajdonú ingatlan eladásáról; felelősségvállalás a pályázati kiírásban szereplő felújításokról; köz-, adó- vagy közüzemi tartozásról; önkényes önkormányzati tulajdon elfoglalásáról; rendelet előírásainak megfeleléséről; lakásbérlettel járó kötelezettségről; a bérbeadás feltételeiről; korábbi bérlmény leadásáról; óvadék fizetéséről;
- 1.13. eljárással és adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.14. dátum, pályázó(k) és együtt költöző nagykorú személy(ek) aláírása,
- 1.15. személyenkénti vagyonynyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását,
- 1.16. hozzájáruló nyilatkozat környezetanulmány készítéséhez, amely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét
- 1.17. dátum, kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek aláírása

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a pályázó(k) és a vele együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.2. amennyiben a pályázó önkormányzati lakás bérlője, az adott bérlményre vonatkozóan hatályos bérleti szerződés és minden közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás

II. Felújítási dolgozó lakáspályázathoz pályázati adatlap tartalmi meghatározása

1. Pályázati adatlap-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. a pályázni kívánt lakás(ok)ról szóló nyilatkozat,
- 1.3. pályázó(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. pályázó(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási-, illetve életvitelszerű tartózkodási helye, levelezési címe,
- 1.5. a jelenlegi lakásban tartózkodók számáról, rokonsági fokáról és a tartózkodás jogcíméről szóló nyilatkozat,
- 1.6. korábbi pályázatokról szóló nyilatkozat,
- 1.7. nyilatkozat, hogy pályázó mióta dolgozik III. kerületi önkormányzati szervezetnél vagy Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén szolgálatot ellátó rendőrségi vagy katasztrófavédelmi állományban, Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén lévő szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményben
- 1.8. pályázókön kívül a lakásba költöző(k) száma, természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka, együttélés idejéről szóló nyilatkozat,
- 1.9. pályázó(k) és az együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.10. pályázat benyújtás indoklása,
- 1.11. pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok: lakásbérleti jogviszony lemondásáról; saját tulajdonú ingatlan eladásáról; felelősségvállalás a pályázati kiírásban szereplő felújításokról; köz-, adó- vagy közüzemi tartozásról; önkényes önkormányzati tulajdon elfoglalásáról; rendelet előírásainak megfeleléséről; lakásbérlettel járó kötelezettségről; a bérbeadás feltételeiről; bérlmény későbbi elidegeníthetlenségéről; óvadék fizetéséről;
- 1.12. eljárással és adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.13. dátum, pályázó(k) és együtt költöző nagykorú személy(ek) aláírása,
- 1.14. személyenkénti vagyonynyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását.

- 1.15. hozzájáruló nyilatkozat környeztanulmány készítéséhez, amely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét;
- 1.16. dátum, kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek aláírása

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. Munkáltató által kiállított igazolás a jogviszony fennállásának időtartamáról,
- 2.2. a pályázó(k) és a vele együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.3. amennyiben a pályázó önkormányzati lakás bérlője, az adott bérleményre vonatkozóan hatályos bérleti szerződés és minden közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás

III. Új építésű vagy felújítást nem igénylő lakáspályázathoz pályázati adatlap tartalmi meghatározása

1. Pályázati adatlap-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. a pályázni kívánt lakás(ok)ról szóló nyilatkozat,
- 1.3. pályázó(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. pályázó(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási-, illetve életvitelszerű tartózkodási helye, levelezési címe,
- 1.5. a jelenlegi lakásban tartózkodók számáról, rokonsági fokáról és a tartózkodás jogcíméről szóló nyilatkozat,
- 1.6. amennyiben önkormányzati lakás bérlője, a bérleményről szóló nyilatkozat,
- 1.7. korábbi pályázatokról szóló nyilatkozat,
- 1.8. nyilatkozat, hogy mióta él(nek) állandó jelleggel, valamint mióta rendelkezik(nek) bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel Budapest III. kerületében,
- 1.9. pályázókon kívül a lakásba költöző(k) száma, természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka, együttélés idejéről szóló nyilatkozat,
- 1.10. pályázó(k) és az együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.11. pályázat benyújtás indoklása,
- 1.12. pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok: lakásbérleti jogviszony lemondásáról; saját tulajdonú ingatlan eladásáról; köz-, adó- vagy közüzemi tartozásról; önkényes önkormányzati tulajdon elfoglalásáról; rendelet előírásainak megfeleléséről; lakásbérlettel járó kötelezettségről; a bérbeadás feltételeiről; korábbi bérlemény leadásáról; óvadék fizetéséről;
- 1.13. eljárással és adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.14. dátum, pályázó(k) és együtt költöző nagykorú személy(ek) aláírása,
- 1.15. személyenkénti vagy nyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását,
- 1.16. hozzájáruló nyilatkozat környeztanulmány készítéséhez, amely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét
- 1.17. dátum, kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek aláírása

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a pályázó(k) és a vele együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.2. amennyiben a pályázó önkormányzati lakás bérlője, az adott bérleményre vonatkozóan hatályos bérleti szerződés és minden közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás

IV. Új építésű vagy felújítást nem igénylő dolgozói lakáspályázathoz pályázati adatlap tartalmi meghatározása

1. Pályázati adatlap-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,

- 1.2. a pályázni kívánt lakás(ok)ról szóló nyilatkozat,
- 1.3. pályázó(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. pályázó(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási-, illetve életvitelszerű tartózkodási helye, levelezési címe,
- 1.5. a jelenlegi lakásban tartózkodók számáról, rokonsági fokáról és a tartózkodás jogcíméről szóló nyilatkozat,
- 1.6. korábbi pályázatokról szóló nyilatkozat,
- 1.7. nyilatkozat, hogy pályázó mióta dolgozik III. kerületi önkormányzati szervezetnél vagy Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén szolgálatot ellátó rendőrségi vagy katasztrófavédelmi állományban, Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér közigazgatási területén lévő szociális, oktatási, kulturális, sport és egészségügyi intézményben
- 1.8. pályázókön kívül a lakásba költöző(k) száma, természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka, együttélés idejéről szóló nyilatkozat,
- 1.9. pályázó(k) és az együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.10. pályázat benyújtás indoklása,
- 1.11. pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok: lakásbérleti jogviszony lemondásáról; saját tulajdonú ingatlan eladásáról; köz-, adó- vagy közüzemi tartozásról; önkényes önkormányzati tulajdon elfoglalásáról; rendelet előírásainak megfeleléséről; lakásbérlettel járó kötelezettségről; a bérbeadás feltételeiről; bérlemény későbbi elidegeníthetlenségéről; óvadék fizetéséről;
- 1.12. eljárással és adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.13. dátum, pályázó(k) és együttköltöző nagykorú személy(ek) aláírása,
- 1.14. személyenkénti vagyonynyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását.
- 1.15. hozzájáruló nyilatkozat környeztanulmány készítéséhez, amely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét;
- 1.16. dátum, kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek aláírása

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. Munkáltató által kiállított igazolás a jogviszony fennállásának időtartamáról,
- 2.2. a pályázó(k) és a vele együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.3. amennyiben a pályázó önkormányzati lakás bérlője, az adott bérleményre vonatkozóan hatályos bérleti szerződés és minden közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás

V. Névjegyzékre való felkerüléshez kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. kérelmező(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási helye,
- 1.4. kérelmezővel együtt költöző személyek természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka,
- 1.5. méltányolható lakásigény mértékénél kisebb szobaszámú lakás elfogadásáról szóló nyilatkozat,
- 1.6. fogyatékoságról, tartós betegségről szóló nyilatkozat,
- 1.7. kérelmező(k) és az együtt költöző személy(ek) jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat.
- 1.8. személyenként kitöltött vagyonynyilatkozat,
- 1.9. kérelmező(k) és az együtt költöző személy(ek) jelenlegi lakhatási körülményeiről szóló nyilatkozatok: Budapest III. kerületében való állandó tartózkodásának kezdetéről; jelenleg használt ingatlan megnevezéséről, alapterületéről, komfortfokozatáról és az együtt lakó személyek számáról; a tartózkodás jogcíméről; az ingatlan zsúfoltságáról és állapotáról;
- 1.10. kérelem benyújtás indoklása,
- 1.11. kérelemmel kapcsolatos nyilatkozatok: köz-, adó- vagy közüzemi tartozásról; önkényes önkormányzati tulajdon elfoglalásáról; rendelet előírásainak megfeleléséről; lakásbérlettel járó kötelezettségről; a bérbeadás feltételeiről; névjegyzék nyilvánosságáról, időtartamáról és hosszabbításáról; felsőoktatási hallgatói jogviszonyról; első házasság adókedvezményéről; első munkaviszony időtartamáról;
- 1.12. eljárással kapcsolatos nyilatkozat,
- 1.13. dátum, pályázó(k) és együtt költöző nagykorú személy(ek) aláírása,

- 1.14. hozzájáruló nyilatkozat környeztanulmány készítéséhez, mely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét; dátum, kérelmező aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a háztartás jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.2. három hónapot meghaladó várandóságról szóló igazolás,
- 2.3. fogyatékos/egészségkárosodott személy esetén szakorvos hivatalos igazolása,
- 2.4. oktatási intézmény által kiállított hallgatói jogviszony igazolás.

VI. Jogcím nélküli lakáshasználók bérleti jogviszonyának méltányosságból történő ismételt biztosítása iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező által használt önkormányzati bérlemény címe,
- 1.3. kérelem benyújtásának indoklása,
- 1.4. kérelmező(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.5. kérelmező(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,
- 2.4. a háztartásban élő személy(ek) természetes személyazonosító adatai, rokonsági foka, bérleményben élés idejéről szóló nyilatkozat,
- 1.6. kérelmező által használt bérleményre vonatkozó a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé fennálló hátralék rendezéséről szóló nyilatkozatok,
- 1.7. eljárással, adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.8. dátum, kérelmező(k) aláírása,
- 1.9. személyenkénti vagyonynyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását.
- 1.10. hozzájáruló nyilatkozat környeztanulmány készítéséhez, mely tartalmazza az adatkezelés célját és jogalapját, kezelt adatok körét, adattárolás határidejét és módját, önkéntesen megadandó elérhetőségi adatok körét és a jogorvoslati, illetve panasszal kapcsolatos szerv nevét és elérhetőségét; dátum, kérelmező aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. bérleti jogviszony megszűnéséig hatályos bérleti szerződés,
- 2.2. felmondásról szóló okirat, amennyiben a bérleti jogviszony felmondással szűnt meg,
- 2.3. az érintett ingatlanhoz kapcsolódó összes közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi, a tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás; amennyiben díjhátralékkal rendelkezik, a megkötött, hatályos részletfizetési megállapodás,
- 2.4. személyenkénti hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

VII. Bérleti jogviszony ismételt biztosításhoz határozott idejű szerződés lejártakor iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. önkormányzati bérlemény címe,
- 1.3. bérlő(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. bérlő(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,
- 1.5. hatályos lakásbérleti szerződés kezdete, lejárt és szerződés száma,
- 1.6. a bérlő(k) háztartásában bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat, lakóhelye, a bérleményben való tartózkodás kezdete,
- 1.7. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyekről szóló nyilatkozat,
- 1.8. eljárással, adatvédelemmel és környeztanulmánnyal kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.9. dátum, bérlő(k) aláírása,

- 1.10. személyenkénti vagyonynyilatkozat lakóingatlan tulajdon jog, használati jog, lízing, vagy bérleti jogviszonyra vonatkozóan, mely tartalmazza a nyilatkozó személyazonosító adatait, belföldi lakó- vagy tartózkodási helyét, a kitöltés dátumát és a kitöltő aláírását.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. hatályos bérleti szerződés
- 2.2. az érintett ingatlanhoz kapcsolódó összes közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi, a tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolás,
- 2.3. személyenkénti hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

VIII. Lakbér módosítás megállapítása iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. kérelmező belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,
- 1.4. kérelmezővel egy háztartásban élők természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat,
- 1.5. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyekről szóló nyilatkozat,
- 1.6. fogyatékoságról, egészségkárosodásról szóló nyilatkozat,
- 1.7. a háztartásban élők jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.8. bérleti jogviszonyról szóló nyilatkozat,
- 1.9. eljárással kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.10. személyenként kitöltött vagyonynyilatkozat,
- 1.11. dátum, kérelmező és a háztartás nagykorú személyek aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a háztartás jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.2. egészségkárosodott személy esetén hivatalos igazolás az egészségkárosodás mértékéről,
- 2.3. személyenkénti hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

IX. Lakbér mértékének felülvizsgálata iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. a kérelem-formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. bérlő(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. bérlő(k) belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,
- 1.4. a bérleményben élő bérlővel egy háztartásban élők természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat,
- 1.5. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyekről szóló nyilatkozat,
- 1.6. fogyatékoságról, egészségkárosodásról szóló nyilatkozat,
- 1.7. a háztartásban élők jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.8. bérleti jogviszonyról szóló nyilatkozat,
- 1.9. eljárással kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.10. személyenként kitöltött vagyonynyilatkozat,
- 1.11. dátum, bérlő és a bérleményben élő(k) nagykorú személyek aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a háztartás jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások,
- 2.2. egészségkárosodott személy esetén hivatalos igazolás az egészségkárosodás mértékéről,
- 2.3. személyenkénti hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

X. Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-nél fennálló hátralékára vonatkozó részletfizetési megállapodás kötése iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. kérelmező belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,
- 1.4. a bérleményben lakó személyek természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat, lakóhelye, a bérleményben való tartózkodás kezdete,
- 1.5. a bérleményben lakó személyek jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.6. személyenként kitöltött vagyonynyilatkozat,
- 1.7. bérleményre, valamint korábbi részletfizetési megállapodásra vonatkozó nyilatkozat,
- 1.8. hátralékra vonatkozó nyilatkozat,
- 1.9. eljárással kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.10. hozzájáruló nyilatkozat részletfizetési megállapodás megkötéséhez szükséges adattovábbításhoz, a megállapodás megkötéséhez szükséges szakmai javaslat elkészítése érdekében,
- 1.11. dátum, kérelmező és a bérleményben élő(k) nagykorú személyek aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. hatályos bérleti szerződés, a jogviszony felmondása esetén a felmondás tényéről szóló irat,
- 2.2. az érintett ingatlanhoz kapcsolódó minden közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi hátralékigazolás, amennyiben hátralékra vonatkozóan részletfizetési megállapodást kötött annak fénymásolatát,
- 2.3. az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által kiadott bizonylat az egy havi bérleti díjának megfelelő összeg befizetéséről,
- 2.4. a háztartás jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások.

XI. Önkormányzati lakásban történő lakcím létesítése iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. bérlő(k) természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. bérlemény címe,
- 1.4. bérlő nyilatkozata, hogy lakó- vagy tartózkodási hely létesítését kéri,
- 1.5. bejelentendő személy természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, rokoni kapcsolata,
- 1.6. a kérelem indoklása,
- 1.7. a bérlő(k) háztartásában életvitelszerűen élők természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat, lakóhelye, a bérleményben való tartózkodás kezdete,
- 1.8. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személy(ek) neve, tartózkodási helye és az elköltözés időpontja,
- 1.9. bejelentendő nyilatkozata, hogy kötelezettséget vállal a lakás elhagyására a bérleti jogviszony megszűnése esetén,
- 1.10. adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozat,
- 1.11. dátum, bérlő(k) és a nyilatkozó(k) aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. hatályos lakásbérleti szerződés,
- 2.2. családi-rokoni kapcsolat igazolására szolgáló dokumentum,
- 2.3. a kérelmezett személy saját adataival kitöltött „Lakcímbejelentő lap”.

XII. Bérleti jogviszony folytatása iránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező(k), bérlemény és a korábbi bérlők megnevezése,
- 1.3. kérelmező(k) természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, rokoni kapcsolata, befogadás kezdete, bérbeadói hozzájárulás megléte,

- 1.4. egyéb, kérelmező(k)vel közös háztartásban élő személy(ek) természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, rokoni kapcsolata, befogadás kezdete, bérbeadói hozzájárulás megléte,
- 1.5. nyilatkozat a bérleti jogot folytatóról, a rendeltetésszerű bérlemény használatáról, és jogszerűen a bérleményben lakók befogadásáról,
- 1.6. az ingatlanban nem jogszerűen élő személy(ek) természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolata, lakóhelye, a bérleményben való tartózkodás kezdete,
- 1.7. eljárással és adatvédelemmel kapcsolatos nyilatkozat,
- 1.8. dátum, kérelmező(k) és a bérleményben jogszerűen élő(k) nagykorú tagjainak aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. korábbi bérlő halotti anyakönyvi kivonata,
- 2.2. bérbeadói hozzájárulás befogadáshoz,
- 2.3. családi-rokoni kapcsolat igazolása,
- 2.4. bérleti jog kizárólagos folytatására vonatkozó megállapodás,
- 2.5. tartási szerződés esetén a szerződés, a tulajdonosi hozzájárulással.

XIII. Vagyonnyilatkozat tartalmi meghatározása

1. Vagyonnyilatkozat-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. nyilatkozó természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. nyilatkozó belföldi lakó- vagy tartózkodási helye,
- 1.4. nyilatkozó ingatlanvagyonával, egyéb vagyontárgyai - különösen a gépjárműve -, továbbá vagyoni értékű jogok értékével, a bankszámlán vagy értékpapírszámlán kezelt pénzüsszeggel és készpénzvagyonnal kapcsolatos nyilatkozat,
- 1.5. dátum, nyilatkozó aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. mozgáskorlátozottságra tekintettel használt gépjármű igazolása.

XIV. Lakáspályázat esetén a 180 napos lakásfelújítási határidő meghosszabbítása iránt kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. a bérlő természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. bérlemény címe, a lakásbérleti szerződés időtartama, a bérleti szerződés száma
- 1.4. Az eddig elvégzett felújítási feladatok tételes felsorolása
- 1.5. A még elvégzendő felújítási feladatok tételes felsorolása
- 1.6. A határidő csúszás okának részletes indokolása
- 1.7. A bérlő nyilatkozata, hogy mivel 180 napon belül nem tesz eleget felújítási kötelezettségének, így tudomásul veszi, hogy nem élhet a bérbeszámítással.
- 1.8. dátum, bérlő aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. Hatályos lakásbérleti szerződés
- 2.2. A határidő csúszás okát alátámasztó hivatalos iratok, dokumentumok

XV. Szociálpolitikai szempontok – krízishelyzet alapján biztosított bérleti jogviszonyiránti kérelem tartalmi meghatározása

1. Kérelem-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. kérelmező belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, életvitelszerű tartózkodási helye és kezdete,

- 1.4. a kérelmezővel együtt költözőként megjelölt személyek természetes személyazonosító adatai, rokoni kapcsolat,
- 1.5. a kérelmező és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyaira vonatkozó nyilatkozat,
- 1.6. a jelenlegi lakhatási körülmények részletes leírása (lakásnagyság, lakás állapota, ott-tartózkodás jogcíme, lakásban élők száma, stb.)
- 1.7. a krízishelyzet részletes indoklása, különös méltánylást érdemlő helyzet bemutatása
- 1.8. személyenként kitöltött vagyonynyilatkozat
- 1.9. dátum, kérelmező és a vele együtt költözőként megjelölt nagykorú személyek aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a háztartás jövedelmi viszonyait tanúsító igazolások, munkáltatói igazolás munkaviszony fennálltáról, vagy munkanélküliség esetén ennek tényéről hatósági igazolás
- 2.2. egészségkárosodott személy esetén hivatalos igazolás az egészségkárosodás mértékéről,
- 2.3. a krízishelyzetet alátámasztó egyéb hivatalos okiratok, dokumentumok, igazolások
- 2.4. kérelmezőre és a vele együtt költözőként megjelölt minden személyre vonatkozóan a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított hatósági bizonyítvány ingatlantulajdon fennállásáról.

XVI. Változás bejelentésére irányuló adatlap tartalmi meghatározása

1. Adatlap-formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. bejelentő természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. érintett önkormányzati ingatlan adatai,
- 1.4. adatváltozással érintett bérleti szerződésben szereplő adatai,
- 1.5. adatváltozással érintett személy megváltozott adatai,
- 1.6. adatváltozás oka,
- 1.7. eljárással kapcsolatos nyilatkozatok,
- 1.8. dátum, bejelentő aláírása.

XVII. Bérbeadói hozzájárulás kérése albérletbe adáshoz

1. Albérletbe adáshoz történő hozzájárulás formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. érintett önkormányzati lakás adatai,
- 1.4. kérelmező bérlő és bérlőtárs természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.5. a háztartásba bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.6. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.7. a háztartás tulajdonában álló egyéb ingatlan címe és helyrajzi száma,
- 1.8. nyilatkozatok,
- 1.9. albérldre vonatkozó adatok,
- 1.10. a leendő albérli tulajdonában álló ingatlan címe, helyrajzi száma,
- 1.11. albérleti szerződésre vonatkozó adatok,
- 1.12. nyilatkozatok,
- 1.13. lakásba költöző személyek természetes személyazonosító adatai,
- 1.14. nyilatkozatok,
- 1.15. dátum, bérlő, bérlőtárs, leendő albérli aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. hatályos bérleti szerződés,
- 2.2. kérelmet alátámasztó dokumentum,
- 2.3. meghatalmazás, amennyiben kérelmező nevében más személy jár el,
- 2.4. gondnokság alá helyezést elrendelő határozat, amennyiben a lakáshasználó/bérlő gondokság alá helyezett.

XVIII. Bérlakás cseréjének bejelentése

1. Lakáscseréhez történő hozzájárulás formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. érintett önkormányzati lakás adatai,
- 1.4. cserepartner természetes személyazonosító adatai,
- 1.5. érintett cserelakás adatai,
- 1.6. kérelmező, valamint cserepartnere lakásának és szerződésének adatai,
- 1.7. kérelmező bérlő és bérlőtárs természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.8. a háztartásba bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.9. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.10. a háztartás tulajdonában álló egyéb ingatlan címe és helyrajzi száma,
- 1.11. nyilatkozatok bérleti díj- és közműdíjak tartozásáról,
- 1.12. nyilatkozat kérelmező cserekérelmének okáról,
- 1.13. lakásba költöző természetes személyazonosító adatai,
- 1.14. cserepartner és bérlőtárs természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.15. cserepartner háztartásába bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.16. cserepartner lakásába bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.17. cserepartner háztartásának tulajdonában álló egyéb ingatlan címe és helyrajzi száma,
- 1.18. nyilatkozatok díjtartozásáról,
- 1.19. nyilatkozat cserepartner cserekérelmének okáról, egészségügyi ok, lényeges személyi körülményeinek megváltozásáról,
- 1.20. lakásba költöző személyek természetes személyazonosító adatai,
- 1.21. csereszerződésre vonatkozó adatok,
- 1.22. nyilatkozatok,
- 1.23. dátum, bérlő, bérlőtárs, cserepartner, cserepartner bérlőtársa aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. hatályos bérleti szerződés,
- 2.2. kérelmet alátámasztó dokumentumok,
- 2.3. az érintett ingatlanhoz kapcsolódó összes közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi, a tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolása,
- 2.4. közműszolgáltatóval kötött részletfizetési megállapodás és 30 napnál nem régebbi hátralékigazolás, az utolsó befizetett csekk másolata,
- 2.5. meghatalmazás, amennyiben kérelmező nevében más személy jár el,
- 2.6. gondnokság alá helyezést elrendelő határozat, amennyiben a lakáshasználó/bérlő gondokság alá helyezett,
- 2.7. hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.
- 2.8. energetikai tanusítvány
- 2.9. villamossági felülvizsgálat
- 2.9. GDPR nyilatkozat

XIX. Kérelem bérlőtársi jogviszony létesítéséhez

1. Bérlőtársításhoz történő hozzájárulás formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. alapadatok és a kérelem indoka,
- 1.4. kérelmező bérlő és bérlőtárs természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.5. a háztartásba bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.6. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.7. bérlőtársítani kívánt személy természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.8. nyilatkozatok,

- 1.9. dátum, bérlő, bérlőtárs, leendő albérlő aláírása.
- 1.10. GDPR nyilatkozat

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. házasságkötés estén házassági anyakönyvi kivonat,
- 2.2. bejegyzett élettársi kapcsolatok létrejöttét igazoló anyakönyvi kivonat,
- 2.3. gondnokság alá helyezést elrendelő határozat, amennyiben a lakáshasználó/bérlő gondnokság alá helyezett,
- 2.4. hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

XX. Kérelem másik lakás biztosításához méltányossági szempontok alapján

1. Méltányossági szempontok alapján történő másik lakás biztosítása formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. szerződés alapadatai,
- 1.4. kérelmező bérlő és bérlőtárs természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.5. a háztartásba bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.6. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.7. lakásba költöző személyek természetes személyazonosító adatai,
- 1.8. nyilatkozatok hátralékról,
- 1.9. leadandó jelenlegi ingatlan adatai,
- 1.10. igényelt lakás paraméterei,
- 1.11. bérlő nyilatkozata,
- 1.12. kérelem oka,
- 1.13. nyilatkozatok,
- 1.14. dátum, bérlő, bérlőtárs, leendő albérlő aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. kérelmet alátámasztó dokumentum, szakorvosi igazolás
- 2.2. az érintett ingatlanhoz kapcsolódó összes közüzemi szolgáltatótól 30 napnál nem régebbi, a tartozásmentességet hitelt érdemlően bizonyító igazolása,
- 2.3. közműszolgáltatóval kötött részletfizetési megállapodás és 30 napnál nem régebbi hátralékigazolás, az utolsó befizetett csekk másolata,
- 2.4. meghatalmazás, amennyiben kérelmező nevében más személy jár el,
- 2.5. gondnokság alá helyezést elrendelő határozat, amennyiben a lakáshasználó/bérlő gondnokság alá helyezett,
- 2.6. hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.

XXI. Nyugdíjasházi elhelyezési kérelem

1. Nyugdíjasházban történő elhelyezés formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező, kérelmező házastársának/élettársának természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. nyugdíjasházak megnevezése/elhelyezés helyszínének megjelölése,
- 1.4. kérelmező szociális körülményei,
- 1.5. a háztartásba bejelentett, valamint ott élők személyi adatai,
- 1.6. nyugdíjasházi lakás megváltásának módja,
- 1.7. nyilatkozatok,
- 1.9. dátum, kérelmező, házastárs/élettárs aláírása.

2. Orvosi vélemény melléklet

- 2.1. kérelmező, kérelmező házastársának/élettársának természetes személyazonosító adatai,
- 2.2. kérelmező egészségi állapotáról való háziorvosi nyilatkozat,

2.3. dátum, háziorvos aláírása.

3. Egészségi állapotra vonatkozó adatok hozzájárulás a nyugdíjasházi elhelyezési kérelem melléklete.
4. Hozzájáruló nyilatkozat az ÓSZSZI részére történő adattovábbításhoz környezettanulmány elkészítése érdekében.

XXII. Bérletelési székelybejegyzési kérelem

1. Székelybejegyzéshez történő hozzájárulás formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező természetes személyazonosító adatai,
- 1.3. érintett önkormányzati lakás adatai,
- 1.4. székelyként bejegyezni kívánt cím,
- 1.5. vállalkozási forma, tevékenység adatai, elérhetőség,
- 1.6. nyilatkozatok,
- 1.7. dátum, kérelmező, bérletelési aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. az illetékes hatósághoz benyújtott székelybejegyzési kérelem,
- 2.2. cégbírósági bejegyzés igazolása.
- 2.3. GDPR nyilatkozat

XXIII. Bérletelési hozzájárulás kérése tartási szerződéshez

1. Tartási szerződéshez történő hozzájárulás formanyomtatvány

- 1.1. formanyomtatvány megnevezése,
- 1.2. kérelmező bérletelési és bérletelési természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.3. a bérletelési jelenlegi lakásába bejelentett, valamint ott élők természetes személyazonosító adatai,
- 1.4. a lakásba bejelentett, de máshol tartózkodó személyek neve, pontos tartózkodási helye,
- 1.5. a háztartás tulajdonában álló egyéb ingatlan címe és helyrajzi száma,
- 1.6. bérletelési szerződés adatai,
- 1.7. nyilatkozat hátralék rendezéséről
- 1.8. eltartásra kötelezett személy, mint kérelmező természetes személyazonosító adatai, belföldi lakó- vagy tartózkodási helye, elérhetőségei,
- 1.9. az eltartásra kötelezett tulajdonában álló ingatlan címe és helyrajzi száma,
- 1.10. a tartási szerződésben vállalt kötelezettségek megjelölése,
- 1.11. eltartó tudomásulvétele bérletelési halálát követő jogviszonyfolytatásról,
- 1.12. nyilatkozatok,
- 1.13. dátum, bérletelési, bérletelési, kérelmező aláírása.

2. Csatolandó dokumentumok

- 2.1. a már rendelkezésre álló tartási szerződés, közjegyzői okiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett
- 2.2. jövedelemigazolás az eltartásra kötelezettől,
- 2.3. szakorvosi vélemény,
- 2.4. meghatalmazás, amennyiben kérelmező nevében más személy jár el,
- 2.5. gondnokság alá helyezést elrendelő határozat, amennyiben a lakáshasználó/bérletelési gondnokság alá helyezett,
- 2.6. hatósági bizonyítvány a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról.
- 2.7. GDPR nyilatkozat

2. melléklet a .../2026. (VI.) önkormányzati rendelethez

Névjegyzékre történő felvétel szempontrendszer

A kérelmező a névjegyzékre az alábbi szempontok alapján kiszámított teljes pontszámmal kerül fel:

1. Óbudai kötődés:

- a) legalább 5 éve megszakítás nélkül Budapest III. kerületében lakcímrel rendelkezik 15 pont
- b) a Polgármesteri Hivatal vagy az önkormányzat által fenntartott intézmény, gazdasági társaság dolgozója 20 pont
- c) legalább 5 éve a Polgármesteri Hivatal vagy az önkormányzat által fenntartott intézmény, gazdasági társaság dolgozója 25 pont

2. Együtt költözők száma:

- a) felnőtt 10 pont
- b) 0-6 év közötti gyermeket nevel, gyermekenként 25 pont
- c) 0-6 év közötti gyermeket egyedülállóként nevel, gyermekenként 35 pont
- d) 6-14 év közötti gyermeket nevel, gyermekenként 20 pont
- e) 6-14 év közötti gyermeket egyedülállóként nevel, gyermekenként 30 pont
- f) 14-18 közötti gyermeket nevel, gyermekenként 15 pont
- g) 14-18 közötti gyermeket egyedülállóként nevel, gyermekenként 25 pont
- h) három hónapot meghaladóan várandós 20 pont
- i) három hónapot meghaladóan várandós egyedülállóként 30 pont

3. Fogycatékos vagy egézségkárosodott személy él a családban 20 pont

4. Lakáshasználat jogcíme:

- a) intézményi jogviszony 25 pont
- b) szívességi lakáshasználó 20 pont
- c) családtag 15 pont
- d) albérlő 10 pont

5. A jelenleg lakott lakás zsúfoltsága:

- a) az önálló család számára nem biztosított az önálló szoba 25 pont
- b) az egy főre jutó lakótér kisebb, mint 8 m² 20 pont
- c) az egy főre jutó lakótér 8-12 m² 15 pont

6. A jelenleg lakott lakás komfortfokozata:

- a) nem lakás céljára szolgáló helyiség 20 pont
- b) komfort nélküli 15 pont
- c) félkomfortos 10 pont

7. A jelenleg lakott lakás állapota:

- a) egézségkárosító körülmények között lakik 15 pont
- b) egézségkárosító körülmények között lakik kiskorú gyerekekkel 30 pont

8. A rendelet szempontjából fiatalnak minősülő kérelmező vonatkozásában:

- a) felsőoktatási jogviszonya van 10 pont
- b) jelenlegi munkaviszonya kevesebb, mint 24 hónapja áll fenn és ezt megelőzően - tanulmányai befejezése óta – munkaviszonyban még nem állt 10 pont
- c) első házások adókedvezményében részesül 15 pont

Az 1., 5. és 8. szemponton belül, ha több alpontnak is megfelel a kérelmező, akkor is csak egy, a legmagasabb pontszám kerül figyelembe vételre.

9. A fenti szempontok alapján kialakult összpontszám a névjegyzékre való felkerülés időtartamát figyelembe véve az alábbiak szerint módosul: pontszám x 1,1 n-ediken, ahol az n=a névjegyzéken eltöltött egész évek száma.

3. melléklet a/2026. (VI.) önkormányzati rendelethez

Nyugdíjasházi bérlő nyilatkozata az Óbudai Szociális Szolgáltató Intézmény szolgáltatásainak igénybevételéről

NYILATKOZAT

Alulírott (szül.név:....., anyja neve:....., szül. hely, idő:....., lakcím:.....) nyilatkozom, hogy a nyugdíjasházba történő beköltözésemet követően, amennyiben korom vagy egészségi állapotom miatt az önálló életvitel fenntartására már nem leszek képes, de egészségi állapotom kórházi gyógykezelést nem igényel, a gondozási szükséglet felmérését követően, az alább meghatározott térítési díj ellenében igénybe veszem az Óbudai Szociális Szolgáltató Intézmény által biztosított 24 órás gondozószolgálat (fizikai ellátás, gondozás, mentális segítségnyújtás) részemre megállapított formáit.

Budapest,.....

.....
aláírása

4. melléklet a/2026. (VI.) önkormányzati rendelethez

A 24 órás gondozószolgálat térítési díja

I. szolgáltatási csomag 25 000 Ft/hó/fő

1. szobarend biztosítása (mikrokörnyezet rendezése),
2. gyógyszerelés,
3. vérnyomás és vércukor mérés,
4. inzulin adagolás,
5. segítségnyújtás étkezésben,
6. egyéni beszélgetés,
7. fürdetés (heti 2 alkalommal).

II. szolgáltatási csomag 50 000 Ft/hó/fő

1. az I. csomag szolgáltatásain felül,
2. gondozás, fürdetés, pelenkázás (szükség szerint),
3. ágynemű csere 2 hetente,
4. háztartási teendők elvégzése (mosás heti 1 alkalommal, mosogatás szükség szerint),
5. segítő beszélgetés.

5. melléklet a/2026. (VI.) önkormányzati rendelethez

A lakásbérleti szerződés kötelező fő tartalmi elemei

1. A szerződő felek azonosító adatai

1.1. Bérbeadó: Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat, képviselőjében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (mint megbízott és meghatalmazott).

1.2. Bér(l)ő(k): Természetes személyazonosító adatok (születési név, születési hely és idő, anyja neve) és állandó lakcím.

1.3. Bérleménybe jogszerűen befogadott személyek: A bér(l)ővel együtt költöző családtagok megnevezése és természetes személyazonosító adatai.

2. A bérlet tárgya és jogcíme

2.1. A bérlemény pontos meghatározása: Ingatlan címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma és komfortfokozata.

2.2. A bérbeadás jogalapja: A bérbeadói határozat száma, valamint a 4. § szerinti pontos jogcím – az egyes jogcímeknél meghatározott konkrét esettípus – megjelölése.

3. A jogviszony időtartama és meghosszabbításának feltételei

3.1. Bérleti jogviszony időtartamának megjelölése a 48. §-ban foglaltaknak megfelelően.

3.2. Továbbhasználat tilalma: Annak rögzítése, hogy a jogviszony a határidő lejártával az Ltv. 23. § (2) bekezdése alapján elhelyezési igény nélkül megszűnik, és abban az esetben sem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha azzal szemben a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozik.

3.3. Bérleti jogviszony ismételt biztosításának lehetősége a 48. § (7)-(9) bekezdése alapján.

4. Bérleti díj és külön szolgáltatások (Díjfizetési kötelezettségek)

4.1. Lakbér összege az 59. § - 64. § alapján: A rendeletben meghatározott alaplakbér és a lakás alapterületének szorzata.

4.2. Külön szolgáltatások díjai az 53. § és 54. § alapján.

4.3. Fizetési feltételek: Az esedékesség napja, a fizetés módja és a késedelmi kamat (Ptk. 6:48. §) kikötése.

5. Közüzemi kötelezettségek és igazolások

5.1. Közüzemi szerződések: A bérlő kötelezettségvállalása a közüzemi mérőórák saját névre iratására, hitelesítésére vagy szociális rászorultság esetén előre fizetős mérő felszerelésére.

5.2. Éves elszámolás, nullás igazolások bemutatására irányuló kötelezettség az 55. § (2) bekezdése alapján..

6. Rendkívüli felmondási okok (Szerződésszegés esetei)

A bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésének esetei a 82. §-ban, és az Ltv. 25. §-ában foglaltak szerint.

7. Lakáshasználati és állattartási szabályok

7.1. Bérleményellenőrzés szabályai a 47. § alapján.

7.2. Távollét bejelentésének szabályai a 46. § (2) bekezdése alapján.

7.3. Állattartás szabályai: Minden állat tartása írásbeli bejelentéshez és nyilatkozathoz kötött. Panellakásban gazdasági haszonállat nem tartható; veszélyes vagy védett állat tartása hatósági engedélyköteles. Az állattartás szabályainak megszegése esetén a bérlet rendkívüli felmondással felmondható.

8. A jogviszony megszűnésének jogkövetkezményei

8.1. Visszaadási kötelezettség: A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban (tisztasági festéssel, működő fűtés- és vizesblokkal) visszaadni.

8.2. Jogcím nélküli használat jogkövetkezményei a 85. § szerint.

8.3. Kiköltözési nyilatkozat: A bérlő és a bejelentett személyek a szerződéskötéstől (vagy bejelentéstől) számított 15 napon belül kötelesek közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot tenni.

9. Kézbesítési szabályok

Amennyiben az irat kézbesítéséhez jogszabály joghatályt fűz, a 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet (hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatások) hatálya alá tartozó iratok kivételével az iratot kézbesítettnek kell tekinteni:

9.1. Postai tértivevényes kézbesítés esetén:

- Ha az iratot a címzett átvette, a tértivevényen feltüntetett időpontban;
- Ha az iratot a címzett nem vette át, a postai kézbesítés megkísérlésének napján.

9.2. Személyes kézbesítés esetén:

- Ha a címzett azt átvette, vagy ha az átvételt megtagadta. Az átvételről, vagy az átvétel megtagadásának tényéről helyszíni jegyzőkönyvet kell felvenni.

Előterjesztés 2. melléklete

Indokolás
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló
önkormányzati rendelethez

1. §-hoz

A rendelet hatályát határozza meg, amely szerint az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és a nyugdíjasházban lévő kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra terjed ki.

2. §-hoz

A rendeletben használt fogalmakat definiálja.

3. §-hoz

A tulajdonosi jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére vonatkozó hatásköri rendelkezéseket rendezi.

4. §-hoz

A bérbeadás jogcímeit határozza meg, továbbá rögzíti a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatban a bérbeadó nevében eljáró Vagyonkezelő kötelezettségeit.

5. §-hoz

Előírja, hogy a rendeletben meghatározott ügykörök esetén a kérelmeket formanyomtatványon kell benyújtani.

6. §-hoz

Bérbeadás esetén általános kizáró okként határozza meg, ha a pályázónak, kérelmezőnek, bérlőnek beköltözhető lakóingatlana van, továbbá előírja a jogosultság igazolásának módját. Lehetővé teszi, hogy az ügyfél által megadott tényeket környezettanulmány segítségével is vizsgálhassa a Hivatal.

7. §-hoz

A méltányolható lakásigény felső határát állapítja meg az együtt költöző személyek számának alapján.

8. §-hoz

Rögzíti, hogy több önkormányzati lakás helyett bére adható egy, illetve egy helyett több, feltéve, hogy a szobák számának összege nem haladja meg az előző lakás szobaszámát.

9. §-hoz

Szabályozza, hogy a jogosultnak legfeljebb egy éven belül 3 lakás ajánlható fel.

10. §-hoz

A szerződéskötés jogvesztő határidejét az értesítés kézhezvételétől számított 60 napban határozza meg.

11. §-hoz

A szociális lakbért fizető bérlők kivételével a szerződéskötés feltételeként 2 havi óvadék megfizetését írja elő.

12. §-hoz

Szabályozza, hogy az évente megüresedő lakások legalább 70%-át pályázati úton vagy névjegyzék alapján lehet bérbe adni.

13. §-hoz

A pályázatok típusait határozza meg a lakás állapota, lakbér-kategóriája és célcsoportja szerint.

14. §-hoz

Előírja, hogy a lakáspályázaton részt vevő személyeknek milyen feltételeknek kell megfelelniük, továbbá pontosan meghatározza azokat a célcsoportokat, amelyek számára dolgozói lakáspályázat kerülhet kiírásra.

15-16. §-hoz

Pályázati típusonként külön-külön meghatározza a pályázat kiírásának szabályait, valamint rögzíti benyújtás módját.

17-21. §-hoz

A pályázat elbírálásának szabályait, az elbírálásban részt vevők körét dolgozói pályázat esetén célcsoportonként külön-külön meghatározza, valamint az eredménytelen és érvénytelen pályázat eseteit határozza meg.

22. §-hoz

Rögzíti, hogy a nyertes pályázón kívül milyen esetekben nyílik lehetőség további helyezettek számára biztosítani a pályázati lakás bérleti jogát.

23. §-hoz

Előírja, hogy a bérlő és a Vagyonkezelő bérbeszámítási megállapodást köt felújítási pályázat esetén.

24. §-hoz

A névjegyzék útján történő bérbeadás szabályait tartalmazza. Ezen belül részletesen előírja, hogy milyen feltételeknek megfelelő személyeket lehet felvenni a névjegyzékbe; a névjegyzékbe történő felvételt polgármesteri hatáskörbe utalja. Előírja, hogy pontrendszer szerint kell besorolni a kérelmezőt, akinek kérelmét évente meg kell újítania. A lakás kiutalás rendjét is szabályozza.

25. §-hoz

A bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján történő bérbeadás eljárási módját rögzíti, ezen belül a megüresedő, bérlőkijelölési joggal érintett lakások és az újonnan kérelmezett bérlőkijelölési jog vonatkozásában is előírja a szabályokat.

26-30. §-hoz

Az elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján történő bérbeadás részletszabályait tartalmazza. Ezen belül meghatározza az átmeneti lakások kijelölésére, kiutalására jogosultakat és az átmeneti lakások igénybevételére vonatkozó előírásokat.

Lehetővé teszi, hogy a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, de a bérlő halála után a lakásban visszamaradt személy részére a bérleti jogviszony biztosításra kerülhessen meghatározott feltételek fennállása esetén.

31. §-hoz

A lakásgazdálkodási feladatok keretében történő bérbeadás eseteit rögzíti.

32-33. §-hoz

Az önkormányzat illetékességi területén történő lakás megszerzésével összefüggésben határozza meg az eladó részére történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseket.

34. §-hoz

Az öröklési szerződésre vonatkozó rendelkezéseket rögzíti.

35-36.§-hoz

A közérdekű feladatok megvalósításával összefüggő bérbeadás, ezen belül részletesen a szolgálati jelleggel történő bérbeadás feltételeit határozza meg.

37-39. §-hoz

A lakáscsere alapján történő bérbeadás szabályait írja elő. Rögzíti a csere jóváhagyásának feltételeit, továbbá, hogy milyen esetekben nem lehet hozzájárulni a cseréhez. Meghatározza, hogy a cseréhez való hozzájárulás vagy annak megtagadása a Bizottság hatáskörébe tartozik.

40. §-hoz

A méltányossági szempontok alapján történő másik lakás biztosításának eseteit tartalmazza, meghatározza a cseréhez való hozzájárulás feltételeit, a hatásköröket.

41-42.§-hoz

A szociálpolitikai szempontok alapján történő bérbeadás eseteit, továbbá az eljárás lefolytatására és a döntésre jogosultakat határozza meg. A korábbi rendelethez képest új jogcímként kerül bevezetésre a kerületi áldozatsegítő program keretében működtetett lakásban élő személy számára biztosítható bérleti jog.

43. §-hoz

Lehetővé teszi, hogy évente 10 lakást lehet biztosítani a kerületi Családok Átmeneti Otthonából és áldozatsegítő lakásból kikerülő családok részére, és előírja, hogy a kérelmezőknek milyen feltételeknek kell megfelelniük.

Szabályozza, hogy a jogcím nélkülivé vált lakáshasználók számára milyen esetekben lehet a bérleti jogot méltányosságból ismételtén biztosítani.

44-47. §-hoz

A lakás használatára vonatkozó előírásokat határozza meg. Rögzíti, hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a bérleményben lakni, továbbá távollétének engedélyezett időtartamát és ennek bejelentése szabályait. A bérlő köteles évente legalább egy alkalommal a bérleményellenőrzést lehetővé tenni és legalább két évente ezen személyesen jelen lenni. Kimondja, hogy két sikertelen ellenőrzés esetén a bérleti jogviszony felmondható.

48. §-hoz

A bérbeadás időtartamára vonatkozó rendelkezéseket határozza meg. Fő szabályként a bérleti jogviszony határozott időre, 5 évre biztosítható. Az ettől eltérő szabályok részletesen rögzítésre kerültek. Lehetővé teszi – meghatározott feltételek fennállása esetén - a bérleti jogviszony ismételt biztosítását, és előírja az erre vonatkozó kérelem benyújtásának szabályait.

49-50. §-hoz

A bérlőtársak részére történő bérbeadás feltételeit szabályozza oly módon, hogy csak a bérlő házastársa és bejegyzett élettársi kapcsolatok anyakönyvébe bejegyzett élettárs esetén teszi lehetővé a bérlőtársítást.

51. §-hoz

Szabályozza, hogy melyik karbantartási feladatok elvégzése terheli a bérlőt.

52-56. §-hoz

A lakbér és külön szolgáltatások díját határozza meg. Kimondja, hogy a szociális lakbért fizető bérlő kivételével a közös költség felújítási alapot meghaladó részét a bérlőnek kell megfizetni. Részletesen felsorolja, hogy milyen szolgáltatások minősülnek külön szolgáltatásnak, továbbá meghatározza a 100%-ban az önkormányzat tulajdonában álló házak esetén a fizetendő díjak összegét. A bérlő lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatások díjának megfizetése, és köteles minden év május 31-ig a költségek megfizetését igazolni bérbeadó részére.

57-58. §-hoz

Az önkormányzati lakások lakbér-kategóriáit rögzíti: szociális, a költségelví, a piaci, a piaci II. és piaci III. lakbérkategóriát határoz meg. Kimondja továbbá azt, hogy a lakások lakbérét a meghatározott kivételektől eltekintve – költségelven kell meghatározni, valamint részletesen szabályozza a főszabálytól való eltérés eseteit.

59-63. §-hoz

A szociális, a költségelví, a piaci, a piaci II. és piaci III. alaplakbér mértékét rögzíti, a lakás komfortokozatától –szükséglakás, komfort nélküli lakás, félkomfortos lakás, komfortos lakás, összkomfortos lakás – függően.

64. §-hoz

A lakbér konkrét összegének meghatározásánál figyelembe veendő növelő tényezőket határozza meg.

65-66. §-hoz

A lakbér és egyéb díjak változásának szabályait rögzíti, továbbá előírja, hogy a lakbér módosításról szóló rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül a bérlőket és lakáshasználókat írásban értesíteni kell.

67. §-hoz

A lakbérmódosításra való jogosultság feltételeit, a kérelem benyújtásának és elbírálásának szabályait határozza meg.

68. §-hoz

A méltányos lakbérmódosítás eseteit, jogosultsági feltételeit, a kérelem benyújtásának és elbírálásának szabályait határozza meg.

69. §-hoz

Részletesen szabályozza a lakbér mértékének felülvizsgálatával kapcsolatos rendelkezéseket. Meghatározza a felülvizsgálandó bérlők körét, a felülvizsgálati eljárás megindításának és lefolytatásának szabályait, az eljárás különböző lépéseihez rendelt határidővel. Jövedelmi és vagyoni feltételeket ír elő a szociális, a költségelví a piaci I. és piaci II. lakbérfizetésre jogosultak vonatkozásában. A felülvizsgálat során együtt nem működő bérlőkre nézve jogkövetkezményt határoz meg: a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

70. §-hoz

Lehetővé teszi a lakbér mértékének soron kívüli, hivatalból történő felülvizsgálatát.

71-74. §-hoz

A díjtartozás felhalmozása esetén a bérlők, lakáshasználók számára a tartozás rendezése érdekében nyitva álló lehetőségeket tartalmazza. Meghatározza a Vagyonkezelőnél fennálló tartozásra vonatkozó részletfizetési kérelem benyújtásának, elbírálásának és a részletfizetési megállapodás megkötésének szabályait. Méltányossági jogkört biztosít a Bizottságnak a részletfizetéssel kapcsolatos egyes kérelem típusok esetén.

75. §-hoz

A bérbeadói hozzájárulást igénylő ügytípusokat határozza meg.

76. §-hoz

Rögzíti, hogy a bérlő a bérlakásba kiket fogadhat be, ezt milyen módon kell a bérbeadónak bejelenteni és hozzájárulást kérni a lakcím bejelentéshez. Meghatározza azt is, hogy a bérbeadó mely személyi kör esetén járul és járulhat hozzá a befogadáshoz, valamint szabályozza a hatáskört a különböző befogadás típusok esetén.

77. §-hoz

A tartási szerződéshez való hozzájárulás iránti kérelem benyújtására és elbírálására vonatkozó szabályokat írja elő.

78. §-hoz

A bérlemény egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás szabályait tartalmazza.

79. §-hoz

Előírja, hogy amennyiben a bérlő felújítási pályázaton elnyert lakás esetén a felújítási vagy korszerűsítési feladatokat a bérbeadó helyett vállalja, bérbeszámítási megállapodást köt erre vonatkozóan a Vagyonkezelővel. Rögzítésre kerül a bérbeszámítási megállapodás megkötésének eljárásrendje, valamint az is, hogy ha a bérlő a felújítási kötelezettségének a vállalt határidőben nem tesz eleget, bérbeszámítással nem élhet.

80. §-hoz

A bérbeszámítással kapcsolatos eljárásrendet tartalmazza abban az esetben, ha lakásbérleti jogviszonnyal már korábban is rendelkezett bérlő szeretné a lakás komfortfokozatát emelni vagy azt korszerűsíteni.

81. §-hoz

A bérleti jogviszony felmondására vonatkozó hatásköri szabálytrögzíti.

82. §-hoz

Részletesen szabályozza, hogy milyen esetekben kell megszüntetni és milyen esetekben szüntethető meg rendkívüli felmondással a lakásbérleti szerződés.

83-84. §-hoz

A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerésére vonatkozó előírásokat rögzíti, valamint szabályozza az eljárásrendet abban az esetben, ha nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy.

85. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő lakáshasználati díj mértékét szabályozza, továbbá rögzíti azokat az eseteket, amikor lehetőség van a lakáshasználó együttműködése alapján ennek csökkentésére.

86. §-hoz

Rögzíti, hogy a nyugdíjsházi lakások bérbeadása esetén a rendelet szerinti eltérő szabályokat kell alkalmazni.

87-88. §-hoz

A nyugdíjsházi lakások bérbeadásának jogcímét, valamint a bérbeadás feltételeit rögzíti. Meghatározza, hogy a nyugdíjsházi névjegyzékre való felkerülés érdekében milyen feltételeknek kell megfelelni, valamint a bérleti jog megvásárlásának ellenértékét összecszerűen meghatározza nyugdíjsházanként és lakástípusonként.

89. §-hoz

A nyugdíjsházi névjegyzékre történő felkerülés és a nyugdíjsházi lakások kiutalásának eljárásrendjét és az ehhez kapcsolódó hatáskört szabályozza.

90. §-hoz

A nyugdíjsházi lakásokra vonatkozó bérleti szerződés szabályait tartalmazza, továbbá szabályozza, hogy nyugdíjsházi lakásba a bérlő kiket fogadhat be, illetve a befogadáshoz való hozzájárulás hatásköri szabályát tartalmazza.

91. §-hoz

A nyugdíjsházi lakások visszaadásának esetén a pénzbeli térítés mértékét és a visszafizetés eljárás módját rögzíti.

92. §-hoz

A nyugdíjsházi lakások lakbérének mértékét szabályozza.

93-94. §-hoz

A nyugdíjsházák vonatkozásában a Vagyonkezelő és az ÓSZSZI feladatait határozza meg.

95. §-hoz

Előírja, hogy a nyugdíjsházban lévő gondnoki lakás bérbeadása előtt az ÓSZSZI vezetőjének véleményét ki kell kérni.

96-102. §-hoz

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény figyelembe vételével részletesen kibontja az adatvédelmi szabályokat.

103-105. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik, valamint átmeneti rendelkezéseket ír elő.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
2. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívumként jelentkezhetnek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
<p>Lakáspályázatoknál új társadalmi célcsoportokat nevesít, így a kerület érdekében kiemelt feladatot ellátó személyek kerülethez kötődését erősíti.</p> <p>A névjegyzék és a nyugdíjasházi névjegyzék esetében is több éves kerületi kötődést ír elő a kérelmezők számára, így a kerületi lakosok prioritást tudnak élvezni a névjegyzékre jelentkezés esetén.</p> <p>Szerződéskötésnél 2 havi óvadék megfizetését írja elő, így a bérleti díj meg nem fizetéséből adódó kintlévőségek csökkennek.</p> <p>A névjegyzékre és nyugdíjasházi névjegyzékre való felkerülés feltételeként is több éves kerületi kötődés kerül előírásra, így a kerületi kötődésű lakosok lakhatási problémáik megoldásában gyorsabban tud az önkormányzat megoldást nyújtani.</p> <p>A költségelvű, piaci I. és piaci II. lakbérek esetében nő az alaplakbér mértéke, ezzel az önkormányzat bevételei nőnek.</p> <p>Lehetővé teszi a lakásbérleti szerződés felmondását azon bérlők esetében, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük vizsgálatát nem teszik lehetővé, valamint akik beköltözhető lakás tulajdonjogával rendelkeznek. Ezzel egy igazságosabb lakáselosztási rendszer tud megvalósulni, mert az önkormányzati segítségre nem szoruló helyett szociálisan rászoruló lakosok válhatnak önkormányzati bérlővé.</p> <p>Részletesen szabályokat tartalmaz az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos eljárásrendre vonatkozóan, így a jogalkalmazást megkönnyíti.</p>	<p>Azzal, hogy lakáspályázatok esetében új célcsoportok kerülnek bevezetésre, a lakosság számára kiírt pályázatok száma csökkenhet.</p> <p>A lakbérek emelése a bérlők nagyobb csoportjában válthat ki elégedetlenséget.</p>
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
Nincs.	A lakbér felülvizsgálatának új rendszere összetett és időigényes eljárást eredményez. A határidők betartása a Hivatal és a Vagyonkezelő munkatársai közötti szoros együttműködést követel meg, amely miatt adminisztrációs nehézségek adódhatnak.