

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének
/2016. (...) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló lakások
bérletének szabályozásáról**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró LABE Lakásbérlők és Lakók Egyesülete véleményének kikérésével, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében felsorolt törvényi rendelkezések szerinti felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a 79-82. §-ok tekintetében az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint, tekintettel a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 1. § (2) bekezdésére, a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, a tulajdonosi jogkörök gyakorlása

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata a Budapest Főváros Önkormányzata által ingyenesen tulajdonba adott Budapest, XIV. kerület, Sárrét park 4. szám alatt található lakóépület vonatkozásában is ellátja a lakásgazdálkodási feladatokat, azzal, hogy a lakóépületben lévő lakások vonatkozásában az ingyenes tulajdonba adás napján fennálló bérleti jogviszonyokra, azok megszűnéséig a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, valamint a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 29/2006. (VI. 12.) Főv. Kgy. rendelete az irányadó.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki azokra a lakásokra, amelyek életjáradéki szerződés keretében kerültek önkormányzati tulajdonba, az életjáradéki jogviszony fennállása alatt, valamint a Budapest, XIV. kerület, Sárrét park 4. szám alatt található lakóépületben lévő lakásokra vonatkozó - az ingyenes tulajdonba adás napján fennálló - bérleti jogviszonyokra, azok megszűnéséig.

(3) A lakbér mértékéről és megállapításának részletes szabályairól külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

(4) Az önkormányzati bérlakások elidegenítését és annak feltételeit külön önkormányzati rendelet szabályozza.

(5) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. hatályba lépését megelőzően

keletkezett jogviszonyokra, azok megszűnéséig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt kell alkalmazni.

(6) E rendelet 79-82. §-aiban nem szabályozott kérdésekben a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

2. § (1) A Képviselő-testület tulajdonosi és bérbeadói jogait a Képviselő-testület, a polgármester, valamint a Képviselő-testület Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága (a továbbiakban: Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság), valamint a Képviselő-testület Szociális Bizottsága (a továbbiakban: Szociális Bizottság) gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület átruházott hatáskörében jár el:

- a) a polgármester az alábbiak szerint: 10. § (4) bekezdése, 21. § (6)-(7) bekezdései, 22. § (3) bekezdése, 27. § (3) bekezdése, 30. § (3) bekezdése, 37. § (2) bekezdése, 38. § (1) bekezdése, 41. §, 43. § (1)-(4) bekezdései, 44. § (6) bekezdése, 50. § (1) bekezdése, 52. §, 53. §, 54. §, 55. § (1) bekezdés c) pontja, 58. § (1)-(3) bekezdései, 62. §, 69. § (3) bekezdés d) pontja, 69. § (5) bekezdése, 70. § (1) bekezdése, 70. § (7) bekezdése, 76. § (1) bekezdése, 76. § (7) bekezdése, 78. § (1) bekezdése, 81. § (2) bekezdése, 82. § (1) bekezdése;
- b) a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság az alábbiak szerint: 23. § (1) bekezdése, 23. § (2) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (3) bekezdése, 32. § (2) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, 42. § (6) bekezdése, 51. § (3) bekezdése, 57. § (4) bekezdése, 59. § (4) bekezdése;
- c) a Szociális Bizottság az alábbiak szerint: 12. § (3) bekezdése, 16. § (2) bekezdése, 23. § (2) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (3) bekezdése, 40. § (2) bekezdése, 40. § (3) bekezdése, 45. § (7) bekezdése, 46. § (1) bekezdése, 47. § (4)-(5) bekezdései, 72. § (1) bekezdése, 78. § (2) bekezdése, 79. § (9)-(10) bekezdései

szerinti ügyekben.

(3) A bizottságokra és a polgármesterre átruházott hatásköröket Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló mindenkor hatályos rendelete tartalmazza, figyelembe véve a jelen rendelettel átruházott hatásköröket.

(4) A Képviselő-testület a rendelet hatálya alá tartozó lakás tekintetében – jelen rendelet keretei között – közvetlenül jogosult a bérbeadói jogok gyakorlására.

(5) A tulajdonosi döntések előkészítése és végrehajtása, a hibaelhárítási, gyorsrendelési, műszaki, bérleményellenőrzési, tulajdonosi képviselet ellátásával, műszaki jellegű vagyongvédelemmel és követeléskezeléssel összefüggő feladatokat az Önkormányzattal kötött mindenkor hatályos Közszolgáltatási Szerződés alapján a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.) látja el. Minden az előzőek szerint meg nem határozott feladatot a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.; a

továbbiakban: Hivatal) lát el, a mindenkor hatályos Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározottak szerint.

(6) Lakáskezelőnek minősül Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló lakások tekintetében Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), valamint a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Zuglói ZRt.).

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a) *adósságkezelési szolgáltatás*: Zuglói szociális és gyermekvédelmi pénzügyi, természetbeni támogatásainak és szociális ellátásainak szabályairól szóló 7/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelete szerinti adósságkezelési szolgáltatás;
- b) *bérlő* kifejezés alatt, ahol a rendelet külön nem említi, a bérlőtársakat és társbérlőket is érteni kell;
- c) *egyenlő értékű jövedelem*: jogosultság megállapításának kiszámításánál az egy fogyasztási egységre jutó egyenlő értékű jövedelmet kell figyelembe venni; a fogyasztási egység a családtagoknak a családon belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0, a háztartás második nagykorú tagjának az arányszáma 0,7, az első kiskorú tagjának az arányszáma 0,7, a háztartás minden további nagykorú és kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,5;
- d) *életvitelszerű a lakás használata*: ha nincs másik lakóingatlan, melyet a bérlő vagy a lakáshasználó ténylegesen lakhatása céljából használhat, és az általa lakott lakás az olyan otthona, amelyből szervezi az életét, rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide tér haza. Igazolása történhet: lakcímkártyával, helyszíni szemlével, vagy hatósági bizonyítvánnyal;
- e) *életvitelszerűen zuglói lakos*: aki igazoltan zuglói lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, illetve aki más hitelt érdemlő módon igazolni tudja életvitelszerű zuglói tartózkodását;
- f) *fogyatékos személy*: a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § a) pontjában meghatározott fogalom;
- g) *hajléktalan*: az a személy, akinek bejelentett lakóhelye a hajléktalan szállás, vagy aki éjszakáit közterületen vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben tölti, s ezt a tényt, a hajléktalanokat ellátó, Budapest XIV. kerületében működő szociális szolgáltató igazolja;
- h) *jövedelem*: az Sztv. 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott fogalom, melynek számítása az Sztv. 10. §-a szerint történik;

- i) *közeli hozzátartozó*: az Sztv. 4.§ (1) bekezdés d) pontja szerint meghatározott közeli hozzátartozó, valamint a bérlő testvére és féltestvére, élettársi kapcsolat esetén a bejegyzett élettárs akkor közeli hozzátartozó, ha különböző neműek esetében élettársi kapcsolatát közjegyzői okirattal, két azonos nemű személy esetében anyakönyvvezető előtt létesített bejegyzett élettársi kapcsolatát igazolja;
- j) *lakásigénylő*: az e rendelet alapján lakáshoz jutni kívánó személy;
- k) *lakóterület számításánál* csak a lakás Ltv-ben meghatározott lakóhelyiségeit (lakószoba, fűlőszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér) lehet figyelembe venni;
- l) *a lakás átalakításának minősül*:
- la) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá
 - lb) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, valamint rendeltetésének megváltoztatása;
- m) *a lakás felújítása, korszerűsítésének minősül*:
- ma) egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, valamint melegvíz-szolgáltató berendezések, felszerelések, továbbá
 - mb) a lakás használhatóságát növelő egyéb építési-, szerelési munka;
- n) *a lakás rendeltetésszerű használatának minősül*:
- na) a berendezési tárgyak (fűtő, főző, melegvíz termelő és egészségügyi berendezések) üzemképes állapota,
 - nb) hideg, és meleg burkolatok megfelelő állapota (ideértve szükség esetén a festést, cserét, pótlást is),
 - nc) a nyílászárók megfelelő állapota (mázolása, javítása, záruk cseréje, üvegezési munkálatok elvégzése);
- o) *mozgáskorlátozott személy*: a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI.29.) Korm. rendelet 2.§-ában meghatározott fogalom;
- p) *óvadék*: Ptk-ban meghatározott fogalom;
- q) *leromlott műszaki állapotú lakás*: olyan lakás, amely az Ltv. szerint rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, és ezt az illetékes szakhatóság igazolja;
- r) *szociális szállás*: önkormányzati bérlakásban lakó és alacsony jövedelmük miatt a bérlakás fenntartására nem képes, így lakhatásukban veszélyeztetett személyek részére szociális helyzet alapján biztosított, szociális szolgáltatásokkal összekapcsolt átmeneti lakhatási forma;
- s) *szükséglakás*: az az emberi tartózkodásra még alkalmas helyiség, amely nem felel meg az Ltv. szerinti lakásfogalomnak.

3. Adatkezelés

4. § (1) A lakásigénylő a névjegyzékbe vételi, illetve bérbevételi kérelmében, a lakáshasználó a használati megállapodásban vagy külön nyilatkozatban az adózás rendjéről szóló 2003. évi

XCII. törvény 54.§ (1) bekezdése alapján hozzájárul, hogy az Önkormányzat az adótitkot a lakásügy elbírálásához szükséges mértékben megismerje és kezelje.

(2) A bérlő, illetve a lakáshasználó külön nyilatkozatban (adatkezelési nyilatkozat) hozzájárul, hogy az információs és önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló törvény 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pont szerinti adataikat az e rendeletben szereplő önkormányzati szervek, a Zuglói ZRt. és az Önkormányzat adósságkezelést és szociális szolgáltatás nyújtást végző költségvetési szervei kezeljék, egymás között továbbítsák.

(3) Összekapcsolhatónak minősülnek az önkormányzati szociális ügyeket intéző szerv, a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Lakás Csoport (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.; a továbbiakban: Lakás Csoport) és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Lakásgazdasági Csoport (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.; a továbbiakban: Lakásgazdasági Csoport), valamint a szociális szolgáltatásnyújtást végző önkormányzati költségvetési szervek adatai az önkormányzati bérlakás bérlők vagy lakásigénylők tekintetében.

(4) Az adótitok és a személyes adatok kezelésének célja a lakásjuttatás alátámasztásának vizsgálata, a jogosultság feltételeinek ellenőrzése és megállapítása, a lakbér mértékének megállapítása, a fizetési kötelezettségek mértékének megállapítása, teljesítés ellenőrzése.

(5) Az adatkezelés időtartama a kérelem, igénylés benyújtásától kezdve a bérleti, használati jogviszony megszűnését követő, illetve a követelés megszűnését követő öt év.

(6) Az adatkezelés során az információs és önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló törvény 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit alkalmazni kell.

4. Adatvédelmi szabályok

5. § (1) A Lakás Csoport, a Lakásgazdasági Csoport, valamint a Zuglói ZRt., a szociális szolgáltatásnyújtást végző költségvetési szervek az Ltv. keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv., valamint jelen rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében kérhet az állampolgártól.

(2) Az önkormányzati lakás bérletére jogosult személyeket a rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a Lakás Csoport, illetve a Zuglói ZRt. adatszolgáltatásra hívja fel.

(3) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell szolgáltatni. Az adatszolgáltatási kötelezettség az együtt élő nagykorú hozzátartozóktól származó jövedelemre is kiterjed. A vagyoni viszonyokról az egyes, jelen rendeletben szabályozott jogviszonyokban érintettek nyilatkozatát kell a nyilvántartásban szerepeltetni.

(4) Ha a (3) bekezdésben meghatározottak azért nem teljesíthetőek, mert az érintettek munkanélküliek, úgy a munkanélküli ellátásra vonatkozó adatokat kell szolgáltatni.

(5) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amelyet valamely hatóság jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásának tartalmaznia kell.

(6) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni nem lehet. A nyilvántartás adatait kizárólag a jelen rendeletben szabályozott bérbeadáshoz, annak monitoringjához, valamint szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

5. Átláthatóság

6. § (1) A rendelet szerinti adatkezelőnek a lakások bérletével összefüggésben tudomásukra jutott adatokat oly módon kötelesek kezelni, hogy a felelős önkormányzati lakásgazdálkodás feltételeinek megteremtése érdekében, valamint jogszabályon alapuló megkeresés, adatszolgáltatási kötelezettség vagy közérdekű adatigénylés teljesítése esetén az adatok könnyen hozzáférhetően, rendszerezésre alkalmasan, közérthető formában rendelkezésre álljanak.

(2) A (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében az adatok kezelésére elsősorban elektronikus nyilvántartásban kerül sor.

6. Lakásigényléshez benyújtandó iratok

7. § (1) A névjegyzékbe történő felvételhez a lakásigénylő az Ügyfélszolgálaton (1145 Budapest, Bácskai u. 35.; a továbbiakban: Ügyfélszolgálat) rendszeresített kérelem bejelentő formanyomtatványon jelenti be igénylését és ehhez csatolja:

- a) személyi igazolványának és lakcímkártyájának fénymásolatát,
- b) amennyiben ilyennel rendelkezik, harminc napnál nem régebbi bankszámla kivonatot, illetve értékpapír számlán lévő vagyonról banki igazolást,
- c) teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatot a 20. § (3) bekezdés a)-b) pontjaiban foglaltakról,
- d) a lakásigénylő és családtagjai jövedelmére vonatkozó valamennyi igazolást, a 8. § (2) bekezdése szerint

(2) A névjegyzéken már szereplő lakásigénylőt a felvételt követően, a lakásbérleti szerződés megkötéséhez fel kell szólítani a 8. § szerinti adatszolgáltatásra, melyet személyesen az Ügyfélszolgálaton adhat be, vagy a Lakás Csoport részére postai úton juttathat el.

8. § (1) Minden bérbeadandó lakásra való jogosultság megállapításához mellékelni kell az alábbiak közül a lakásigénylő élethelyzetére vonatkozó iratokat, különösen:

- a) a lakásigénylő által felajánlott saját tulajdonú lakás harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapját, bérlakás esetében a bérleti szerződést,
- b) a lakásigénylő és családtagjai jövedelmére vonatkozó valamennyi igazolást, különös tekintettel a (2) bekezdésben felsoroltakra,
- c) igazolást arról, hogy a felajánlott lakás után nem áll fenn és az előző egy évben sem állt fenn közüzemi díj-, közös költség- és lakbértartozás, illetve tartozás fennállta esetén benyújtandó az adósságkezelésről szóló igazolás, a részletfizetésről szóló megállapodás, valamint a pénzügyi igazolás arról, hogy a megállapodás értelmében teljesíti a fizetési kötelezettségét,
- d) igazolást a lakást esetlegesen terhelő terhekről és nyilatkozatot arról, hogy a lakásigénylő ennek a lakásnak a tehermentesítését – a szerződés megkötését megelőzően - a saját költségén vállalja, valamint

e) a jelen rendeletben meghatározott egyéb okiratokat, igazolásokat és nyilatkozatokat, különösen:

- ea) gyermek(ek)re vonatkozóan óvodalátogatási igazolás, a tanulói, hallgatói jogviszony fennállásáról szóló igazolás, ha a tankötelezett korhatárt már betöltötték,
- eb) személyigazolvány és lakcímkártya fénymásolata,
- ec) élettársi kapcsolat igazolása: különböző neműek esetében közjegyzői okirattal, két azonos nemű személy esetében anyakönyvvezető előtt létesített bejegyzett élettársi kapcsolat igazolásával,
- ed) házassági anyakönyvi kivonat,
- ee) TB kártya másolata,
- f) amennyiben fennáll, igazolás vagy nyilatkozat a magáncsőd alatt állásról,
- g) a lakásigénylő, vagy vele együtt költöző családtagja fogyatékoságáról szóló orvosi igazolást,
- h) a lakásigénylő aktuális lakhatási helyzetének leírását tartalmazó teljes bizonyítóerejű magánokiratot,
- i) amennyiben zuglói intézmény munkatársa, az erről szóló munkáltatói igazolást,
- j) életvitelszerűen Zuglóban lakás időtartamát bizonyító iratokat,
- k) tartós nevelésbe vételről szóló igazolást,
- l) kapcsolati erőszak következtében lakhatását elvesztett személytől krízisközpont, titkos menedékház, vagy félutasház igazolását,
- m) harminc napnál nem régebbi bankszámla-kivonatot, illetve értékpapír számlán lévő vagyonról banki igazolást,
- n) három hónapon túli várandós állapotról szóló orvosi igazolást.

(2) A jövedelem igazolására különösen az alábbi okiratokat kell benyújtani:

- a) a társadalombiztosítási ellátásokra (pld. öregségi, vagy özvegyi nyugdíj, stb.) vonatkozóan a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiadott igazolást,
- b) egyéni vagy társas vállalkozásból származó jövedelmek esetén a tárgyévet megelőző évre vonatkozó illetékes állami adóhatóság által kiadott igazolást vagy
- c) a munkaviszonyból származó jövedelmek esetében a lakásigénylést megelőző tizenkettő hónapra vonatkozó munkáltatói jövedelemigazolást. Amennyiben a lakásigénylés benyújtását megelőzően a lakásigénylőnek vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozójának kevesebb, mint tizenkettő hónapja van munkaviszonyból származó jövedelme, szükséges a teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat arról, hogy a leigazolt időszakot megelőzően nem rendelkezett ilyen jellegű jövedelemmel, illetve ha nem rendelkezik egyáltalán munkaviszonyból származó jövedelemmel, az erről szóló szintén teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat benyújtása,
- d) gyermekek után járó pénzbeli ellátásokról szóló igazolások,
- e) nem munkaviszonyból vagy vállalkozási tevékenységből származó jövedelemről szóló igazolások,
- f) tartásdíjról szóló bírósági ítélet vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt erről szóló nyilatkozat.

(3) A névjegyzéken szereplők esetében a bérbeadandó lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatszolgáltatásra felszólított igénylők szociális helyzetének megállapításában Zuglói Család- és Gyermejköltségi Központ is közreműködik.

II. Fejezet

A lakások bérbeadásának általános feltételei

7. A lakásbérlet létrejötte

9. § Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni, a tulajdonos nevében kiadott hozzájárulás alapján. Lakás bérlője csak természetes személy lehet.

10. § (1) Bérleti szerződés csak tulajdonosi hozzájárulás alapján bérlői jogosultságot szerző személlyel köthető. Semmis az a szerződés, amelyet tulajdonosi hozzájárulás nélkül kötnek meg.

(2) Az Ltv-nek és jelen rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(3) A feleknek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással vagy kiegészítéssel rögzíteni kell.

(4) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt határidőn belül nem köti meg - a bérleti jogviszony folytatás esetét kivéve -, a hozzájárulás érvényét veszti. Ha a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a meghatározott határidőn belül önhibáján kívül nem köti meg, a határidő leteltét követő harminc napon belül mulasztását igazolhatja, melynek elfogadásáról a polgármester dönt.

(5) Nem köthető bérleti szerződés azzal, aki:

- a) az ország területén bárhol rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti, vagy bérlőtársi jogával,
- b) a lakásbérlő együtt élő közeli hozzátartozója, a beköltözéstől számított három évig,
- c) a lakás bérleti jogának megszerzése érdekében az elmúlt három évben az Önkormányzat felé neki felróhatóan valótlan adatokat közölt.

11. § (1) A lakásigénylőnek a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(2) A méltányolható lakásigény felső határa a lakásigénylő és a vele együtt költözők számától függően:

- a) 1-2 személy esetében: 1 lakószoba,
- b) 2-3 személy esetében: 1+1/2 lakószoba,
- c) 3-4 személy esetében: 2 lakószoba,
- d) 4-5 személy esetében: 2+1/2 lakószoba,
- e) minden további személy esetén, a d) pont szerinti érték személyenként fél szobával növekszik.

(3) A részben vagy egészben akadálymentesített lakások kizárólag mozgássérült vagy fogyatékkal élő személyeknek és eltartóiknak adhatók bérbe.

8. A bérbeadás időtartama, a lakbér és a fizetendő díjak, költségek és a lakáshasználati díj

12. § (1) Önkormányzati lakást – az e rendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével – határozott, vagy határozatlan időre lehet bérbe adni.

(2) Szociális vagy költség alapon első alkalommal öt évre adható bérbe lakás. A bérleti szerződés további öt évre vagy határozatlan időre hosszabbítható meg, az e rendeletben meghatározottak szerint.

(3) Jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális pályázat útján határozott időre bérbe adott lakás bérlőjének kérelmére a Szociális Bizottság hozzájárulhat a szerződés határozatlan időre történő módosításához, feltéve, hogy a bérlő nem esik a jelen rendeletben meghatározott kizáró okok hatálya alá.

(4) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(5) Szanálásra, kiürítésre, bontásra kijelölt ingatlanban lévő lakás esetén a bérbeadás időtartama legfeljebb három év lehet.

(6) A bérleti szerződés megszűnése előtt legalább kettő hónappal a Lakás Csoport értesíti a bérlőt a jogviszony megszűnésének időpontjáról, valamint a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelem tartalmáról és a kérelem elbírálásához szükséges benyújtandó iratokról.

13. § (1) Bérlők a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben megállapított lakbért, valamint a külön szolgáltatási díjakat és társasház esetén a közös költség Ltv. szerint rájuk eső részét kötelesek megfizetni.

(2) A lakás bérlője a bérbeadó által nyújtott és az alább felsorolt, a bérleti szerződésben vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatásokért a lakbéren, és a közös költség bérlőt terhelő részén felül (a továbbiakban: közös költség) külön szolgáltatási díjat köteles fizetni. Társasházakban azokat a külön szolgáltatási díjakat számlázhatja ki a bérbeadó a bérlő felé, melyeket a közös költség nem tartalmaz.

(3) A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és a csatorna használat biztosítás,
- b) a fűtés és a melegvíz ellátás biztosítása,
- c) a szemétszállítás,
- d) a közös használatú helyiségek fűtése, világítása,
- e) a telekommunikációs szolgáltatások vételének biztosítása,
- f) a kaputelefon használatának biztosítása,
- g) a biztosítás,
- h) a kertgondozás, épülettakarítás

(a továbbiakban: külön szolgáltatási díjak).

(4) A bérlők a (3) bekezdés a) – d) pontjaiban felsorolt külön szolgáltatásokért a jogszabályokban meghatározott szolgáltatási díjat, az e) – h) pontjaiban meghatározott külön szolgáltatásokért pedig a szolgáltatás ellenértékét kötelesek megfizetni.

(5) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott fizetési kötelezettségét az Önkormányzat részére köteles teljesíteni.

14. § A nem szociális alapon lakásbérleti szerződést kötő bérlőnek a szerződéskötést megelőzően igazolnia kell, hogy az adott lakásbérleti díja kétszeresének megfelelő óvadékot megfizette az Önkormányzat által megjelölt és a bérlő részére közölt számlára.

15. § A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.

16. § (1) A használati díj mértéke a jogcímnélküli használat kezdetétől számított két hónapon túl, a lakbér másfélszeresének megfelelő összeg.

(2) A jogviszony rendezését követően a bérlő kérelmére a Szociális Bizottság döntése alapján az Önkormányzat a bérlő részére jóváírhatja a megfizetett használati díj bérleti díjon felüli részét, illetve elállhat a használati díjhoz kapcsolódó, a bérleti díj mértékén felüli követelés érvényesítésétől.

(3) A használati díj mértéke a bérleti díjjal megegyező mértékű annak a jogcím nélküli lakáshasználónak az esetében, aki adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt és az abban foglaltakat teljesíti, vagy részletfizetési megállapodást köt és a törlesztőrészeket fizeti, és az előbb felsoroltakat a Lakásgazdasági Csoport felé igazolja.

III. Fejezet

Éves lakáshasznosítási terv

17. § (1) Az önkormányzati lakások hasznosításának módjára a Gazdálkodásért felelős alpolgármester, a Szociális ügyekért felelős alpolgármester, a Szociális Bizottság és a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság közösen együttműködve, minden év október 31-ig lakáshasznosítási tervet készítenek a következő évre vonatkozóan, melyet a Szociális Bizottság és a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság közösen terjeszt elő a Képviselő-testületnek. A Képviselő-testület a soron következő rendes ülésén dönt az éves lakáshasznosítási terv elfogadásáról.

(2) A lakáshasznosítási tervnek tartalmaznia kell:

- a) a tárgyévet követő év során várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások számát;
- b) a tárgyévet követő év során vásárolni illetve építeni tervezett önkormányzati bérlakások számát;
- c) a tárgyév során felújítani tervezett bérlakások számát, ezen belül az üresen álló, nem bérbe adott, felújítani tervezett lakások száma;
- d) a tárgyév során kiüríteni tervezett illetve bontani tervezett önkormányzati bérlakások számát;
- e) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások számát;
- f) a tárgyév során bérbe adással hasznosított önkormányzati lakások számát.

(3) A lakáshasznosítási tervben kell meghatározni, hogy a (2) bekezdés f) pontjában megjelölt önkormányzati lakások közül hány lakás bérbe adása tervezett

- a) a névjegyzéken alapuló elosztással szociális lakbérrel;
- b) a névjegyzéken alapuló elosztással költségalapú lakbérrel;
- c) pályázati úton, felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett történő bérbe adással
 - ca) szociális lakbérrel vagy
 - cb) költségalapú lakbérrel;
- d) pályázati úton, piaci mértékű lakbéren történő bérbe adással;
- e) közérdekű elhelyezési kötelezettségek teljesítése érdekében történő bérbe adással, ezen belül a szanálásokhoz, tömbrehabilitációhoz kapcsolódó elhelyezési kötelezettségek teljesítésére irányuló bérbe adással;
- f) lakáscsere kérelmek kielégítése céljából történő bérbe adással;
- g) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló elhelyezési kötelezettség alapján történő bérbe adással.

(4) Szintén a lakáshasznosítási tervben kell meghatározni, a szociális szállássá minősítendő önkormányzati tulajdonú lakások várható számát.

(5) A terv megvalósulását negyedévente a Szociális Bizottság és a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság követi a hivatal és a Zuglói ZRt. által előkészített jelentés alapján. Szükség esetén a fenti bizottságok a lakáshasznosítási terv módosítására javaslatot készítenek, melyről a Képviselő-testület dönt. A terv teljesüléséről a következő év január 31-ig a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság és a Szociális Bizottság együttesen beszámolót készítenek, melyet a Képviselő-testület vitat meg és dönt az elfogadásáról.

IV. Fejezet

A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

18. § (1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérbe adni.

(2) Lakást bérbe adni, bérlőt kijelölni a következők jogosultak:

- a) a rendeletben meghatározott hatásköri szabályok szerint a Képviselő-testület, a Polgármester, a Szociális Bizottság, valamint a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság;
- b) külön megállapodásban, a megállapodásban meghatározott lakásra és a megállapodásban foglalt feltételekkel a bérlő kiválasztási joggal, valamint
- c) az Önkormányzat gazdasági társasága, intézménye a használatában levő lakásra és
- d) jogszabály szerint a bérleti jogviszony folytatására jogosultság megállapítása esetén a rendelet szerint erre hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy.

19. § A lakások bérbeadásának jogcímei:

- a) névjegyzék alapján, szociális vagy költség alapon;
- b) üres lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján;
- c) piaci alapú lakásbérletre kiírt pályázat alapján;
- d) pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás;
- e) lakáscsere-szerződés alapján;
- f) lakás bérleti jogviszony megszüntetése mellett másik lakásra bérleti jogviszony létesítése alapján;
- g) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntéssel alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján;
- h) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján;
- i) jogcím nélküli személyek elhelyezése érdekében történő bérbeadás alapján;
- j) határozott időre kötött lakásbérleti szerződés hosszabbítása;
- k) bérbeadás azonnali intézkedést igénylő, rendkívüli élethelyzet esetén;
- l) a lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadása alapján;
- m) lakásbérleti jog folytatása alapján;
- n) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása alapján;
- o) bérlőtárssá minősítés alapján;
- p) a Polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata alapján;
- q) önkormányzat intézménye, vagy gazdasági társasága rendelkezése alapján.

V. Fejezet

A lakások bérbeadásának egyes jogcímei, módjai, feltételei és szabályai

9. Névjegyzék alapján bérlakáshoz jutás rendje, feltételei

20. § (1) Az Önkormányzat egységes névjegyzéket (a továbbiakban: névjegyzék) vezet, mely szerint szociális és költség alapú lakásbérleti szerződést lehet kötni.

(2) A névjegyzékre azt a természetes személyt lehet felvenni:

- a) aki életvitelszerűen zuglói lakos, vagy szociális intézményben fennálló ellátotti intézményi jogviszonyát megelőző utolsó bejelentett lakcíme Budapest, XIV. kerület közigazgatási területén (a továbbiakban: Zugló) volt,
- b) akinek és a vele együtt költözőknek az egyenlő értékű jövedelme
 - ba) szociális alapon bérbe adandó lakás esetén nem haladja meg a 80 ezer forintot;
 - bb) költség alapon bérbe adandó lakás esetén meghaladja a 80 ezer forintot, de nem haladja meg a 110 ezer forintot.

(3) Nem jogosult névjegyzékre való felvételre a lakásigénylő:

- a) ha a lakásigénylő illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozója az ország területén bárhol önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, vagy
- b) ha a lakásigénylő illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozója ingó- illetve ingatlan tulajdonának valamint vagyoni értékű jogaiknak együttes forgalmi értéke meghaladja a 2 millió forintot, ide nem értve azt, ha az ingótulajdon a munkavállaláshoz használt gép vagy gépjármű, vagy
- c) a névjegyzékre való felkerülés érdekében neki felróható módon az elmúlt három évben valótlan adatokat közölt.

(4) A (3) bekezdés a)-b) pontjaiban foglaltakról a lakásigénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni és köteles a jelen rendeletben meghatározott igazolásokat becsatolni a névjegyzékre való felvételére irányuló kérelmével egyidejűleg.

21. § (1) A névjegyzékre való felkerülésre vonatkozó kérelmet az Ügyfélszolgálaton rendszeresített kérelem bejelentő formanyomtatványon kell benyújtani. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis.

(2) Egy lakásigénylő csak egyetlen lakásigénylési kérelemben szerepelhet.

(3) A Lakás Csoporthoz címzett és megküldött kérelem és az elbíráláshoz szükséges valamennyi, jelen rendeletben meghatározott igazolás, nyilatkozat alapján a Lakás Csoport a polgármester részére a beérkezéstől számított harminc napon belül megküldi a névjegyzékbe történő felvétel iránti kérelmet és mellékleteit.

(4) A Lakás Csoport a (3) bekezdés alapján benyújtott, jelen rendelet szerint hiánypótlásra szoruló kérelem esetében a lakásigénylőt tizenöt napos határidővel felszólítja a hiány pótlására, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a hiánypótlás elmulasztása esetén a benyújtott kérelme nem bírálható el, új kérelem benyújtására van lehetősége.

(5) A polgármester – a Lakás Csoport által a részére megküldött, a kérelem és az elbíráláshoz szükséges valamennyi, jelen rendeletben meghatározott igazolás, nyilatkozat alapján – hatvan napon belül dönt, hogy a lakásigénylő jogosult-e a névjegyzékbe való felkerülésre. A polgármester a döntéséről a Lakás Csoportot tájékoztatja.

(6) Azt a lakásigénylőt, aki a névjegyzékre való felkerülés feltételeinek megfelel, a polgármester a névjegyzékbe felveszi és erről a lakásigénylőt írásban értesíti. A hivatalos értesítésnek tartalmaznia kell a lakásigénylő pontszámát és a névjegyzékbe történő felvétel pontos dátumát.

(7) Annak a lakásigénylőnek a kérelmét, aki nem felel meg a névjegyzékre való felkerülés feltételeinek, a polgármester a névjegyzékbe történő felvételét elutasítja.

(8) A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező pontrendszer és elsőbbségi szabályok határozzák meg.

(9) A lakásigénylő a névjegyzékre iktatószámmal kerül fel. A lakásigénylő természetes személyazonosító adatai (különösen születési neve, születési ideje helye, anyja neve) kivételével a névjegyzék nyilvános, az Önkormányzat hivatalos honlapján folyamatosan hozzáférhető.

(10) A névjegyzék aktuális tartalmáról, valamint a névjegyzék alapján lakáshoz jutott lakásigénylőkről – beleértve a folyamatban lévő ügyeket is – a Szociális Bizottság fél évente kap tájékoztatást a Lakás Csoporttól, a Szociális Bizottság rendes ülésén.

(11) Aki a névjegyzék alapján a lakásigénylésre vonatkozó kérelmét fenntartja, a kérelmét minden évben március 31-ig meg kell újítani. A megújítás akként történik, hogy amennyiben a korábbi kérelemhez képest változás nem történt, akkor ismételt kérelmet kell benyújtani, amennyiben változás történt, a változást igazoló okiratokat a kérelemhez mellékelni kell.

22. § (1) Lakás megüresedése esetén az 1. melléklet szerint számított sorrend alapján, valamint a méltányolható lakásigényre tekintettel a névjegyzék szerinti első három helyén szereplő lakásigénylőt a Lakás Csoport a lakás beköltözhetővé válásától számított tíz munkanapon belül az adatok pontosítása és a jogosultság ellenőrzése céljából adatközlésre hívja fel.

(2) Az adatközlésre való felhívással egyidejűleg hivatalos értesítést küld a lakásigénylőknek, mely tartalmazza:

- a) a lakásra vonatkozó adatokat: a pontos címét, a komfortfokozatot, a szobák számát, a lakóterületét,
- b) a lakbér mértékét,
- c) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot és
- d) felhívást, hogy a kérelmében megjelölt, a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat és az azokban bekövetkezett változásokat igazolja, ezen igazolások pontos felsorolását, ezen kötelezettsége elmulasztásának a jogkövetkezményeit, valamint az igazolások benyújtására nyitva álló határidőt.

(3) A lakásigénylő jogosultságát a lakásbérleti szerződés megkötésére a polgármester állapítja meg. Az a lakásigénylő, aki a névjegyzékben elfoglalt helye alapján várományos a lakásbérleti szerződés megkötésére, az erről szóló hivatalos értesítés kézhezvételétől számított harminc naptári napon belül köteles a hivatalos értesítésben megjelölt igazolásokat személyesen, vagy postai úton a Lakás Csoporthoz eljuttatni. A határidő kérelemre, a lakásigénylő akadályoztatása esetén, különösen indokolt esetben további harminc naptári nappal meghosszabbítható.

(4) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a lakásbérleti szerződéskötési jogával nem kíván élni, vagy az adatszolgáltatást és az igazolások bemutatását elmulasztja, nem köthető vele bérleti szerződés. Ez esetben az a lakásigénylő válik igényjogosulttá, aki a névjegyzéken a kiesőt követő helyen legmagasabb pontszámmal szerepel.

(5) Amennyiben a lakásigénylő a megtekintés után is fenntartja szerződéskötési szándékát, a szerződés megkötésére kerül sor a jogosulttá válásról szóló értesítés kézhezvételét követően.

(6) A bérleti szerződés időtartama első alkalommal öt év, mely újabb öt évvel meghosszabbítható.

10. Pályázat alapján történő bérbeadás rendje, általános feltételei

23. § (1) A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság gondoskodik a pályázat kiírásáról a piaci mértékű bérleti díj vállalása melletti lakásbérletre vonatkozó pályázat esetében. A pályázat eredményéről a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt.

(2) A felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázatot a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság és a Szociális Bizottság közösen írja ki, és dönt a pályázatokról.

(3) A pályázatokról szóló előterjesztéseket a Lakás Csoport készíti elő. A jelen paragrafus szerint döntést hozó bizottság a pályázat nyertesin túlmenően meghatározhatja azt a sorrendben következő egy, vagy több pályázót, akivel a pályázat nyertesének visszalépése, vagy kiesése esetén, a bérleti szerződést meg kell kötni.

24. § (1) A pályázat általános szabályai:

- a) pályázat üres lakás esetén írható ki,
- b) a pályázatot a helyi sajtóban és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának honlapján kell közzé tenni, és ki kell függeszteni a Zuglói ZRt. hirdetőtáblájára is,
- c) a pályázat benyújtásának határideje nem lehet rövidebb, mint a sajtóban való megjelenéstől számított harminc nap,
- d) a pályázatot az erre a célra rendszeresített nyomtatványon (pályázati adatlapon), személyesen vagy meghatalmazott útján, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és postai úton lehet benyújtani,
- e) egy személy, vagy egy család az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb három lakásra nyújthat be pályázatot,
- f) a nyertes visszalépése vagy kiesése esetén a pályázatokat elbíráló bizottság által felállított rangsorban következő pályázóval kell a bérleti szerződést megkötni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy a meghirdetett lakás felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása, vagy piaci mértékű bérleti díj vállalása mellett kerül bérbeadásra,
- b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a lakás címét, műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- d) felújítási, korszerűsítési kötelezettséggel járó pályázat esetén a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munkák megjelölését, a befejezési határidőt és a költségvetés várható főösszegét,
- e) a lakások megtekintésének időpontját és feltételeit,
- f) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- g) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- h) a bérleti szerződés időtartamát és a lakbér összegét,
- i) az eredmény közlésének módját és időpontját és
- j) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat.

(3) A pályázatnak tartalmazni kell:

- a) a pályázó nevét, jelenlegi lakcímét, az együttköltözők nevét, számát, és a közöttük fennálló rokon kapcsolat megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek, és vállalja a pályázati kiírásban meghatározott kötelezettségeket,
- c) felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása feltételével meghirdetett lakás esetén a pályázó kötelezettségvállalását a költségviselés módjára és mértékére,

- d) piaci mértékű bérleti díj vállalása feltételével meghirdetett lakás esetén a pályázó(k) kifejezett nyilatkozatát a bérleti díj vállalására,
- e) a pályázó és a vele együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat és
- f) a pályázat elbírálása szempontjából lényeges egyéb adatokat, tényeket, körülményeket és nyilatkozatokat.

25. § Nem vehet részt a pályázaton az a személy, és az általa benyújtott pályázatot érvénytelennek kell tekinteni, ha

- a) nem felel meg az e rendeletben meghatározott valamely feltételnek;
- b) a pályázat kiírását megelőző két éven belül jogcím nélküli lakáshasználó bármely lakásban, vagy ellene lakásfenntartási kiadás meg nem fizetése miatt bírósági eljárás volt folyamatban;
- c) a méltányolható lakásigény felső határát meghaladó nagyságú lakás bérleti jogának az elnyerésére irányul, vagy
- d) Budapest XIV. kerület Önkormányzata tulajdonában álló önkormányzati bérlakás bérlője, vagy bérlőtársa, illetve bárhol, beköltözhető, saját tulajdonában álló lakással rendelkezik, és e lakások bérleti-, vagy tulajdonjogáról nem mond le a pályázat megnyerése esetére.

26. § (1) Nem lehet pályázati nyertes az a személy,

- a) aki a pályázatában valótlan adatokat közöl, vagy nem felel meg az e rendeletben meghatározott valamely feltételnek,
- b) akinek vele együtt költöző közeli hozzátartozója a pályázathoz benyújtottakban valótlan adatot közöl, tény állít,
- c) a méltányolható lakásigénye felső határát meghaladó lakásra pályázik – kivéve a piaci mértékű bérleti díj vállalása feltételével kiírt pályázatokat, vagy
- d) lakbérrel vagy közüzemi díjakkal tartozik a már meglévő bérleményére, kivéve, ha a tartozás megfizetésére adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt, illetve részletfizetési megállapodást kötött, és azt teljesíti.

(2) A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál

- a) a bérlőn, és a leendő bérlőn túlmenően csak a vele együttköltöző, és az együttlakó közeli hozzátartozóit lehet figyelembe venni, továbbá
- b) két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni.

(3) 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 közeli hozzátartozóinak egészségi állapotára, vagy egyéb méltányolható körülményeire tekintettel különösen indokolt.

27. § (1) A beérkezett pályázatok feldolgozásáról – e rendelet és az elbírálási szempontok keretei között -, a pályázatban közölt adatok alapján a Lakás Csoport gondoskodik. Ennek érdekében a pályázók által közölt adatokat a csatolt mellékletek, és a Hivatal nyilvántartásai alapján ellenőrizni kell.

(2) A hiányosan benyújtott, és a jelen rendeletben, vagy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek meg nem felelő, illetőleg valótlan adatokat tartalmazó pályázati kérelmek nem

kerülnek elbírálásra. Hiánypótlásra csak a pályázatok beadására nyitva álló határidőn belül van lehetőség.

(3) A pályázat nyertesei, valamint a többi pályázó a döntésről írásban kapnak értesítést a döntést hozó bizottságtól (bizottságoktól) az elbírálást követő harminc napon belül. A pályázatával kapcsolatos egyéb feladatok végrehajtásáról a polgármester gondoskodik.

11. A költségalapú lakásbérlet speciális szabályai

28. § (1) Költség alapon az a lakásigénylő juthat lakáshoz, aki

- a) vállalja a bérleti szerződés megkötésekor a lakbér kétszeresével megegyező mértékű óvadék megfizetését és
- b) nincs közüzemi díj-, közös költség- vagy lakbértartozása, illetve tartozás fennállta esetén adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt, vagy részletfizetési megállapodást kötött, és a megállapodás értelmében teljesíti a fizetési kötelezettségét.

(2) A lakás bérlője a bérleti szerződésben vagy a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos más megállapodásban a 13. § (2)-(4) bekezdése szerint köteles fizetni.

(3) Az (1) bekezdésben előírtakon felül költség alapon az a lakásigénylő is részt vehet a névjegyzékben, aki a jelenlegi, az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás bérleti-, vagy bárhol található, magántulajdonban álló lakóingatlan tulajdonjogáról való lemondás ellenében lakásigénylő a fizetési feltételek vállalása mellett.

29. § (1) A 28. § (3) bekezdése szerinti bérbeadás feltétele, hogy a lakásigénylő vállalja, hogy lakását:

- a) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás esetében rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja, illetve
- b) tulajdon esetében a megpályázott lakás bérleti joga ellenében – csere útján – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatra átruházza.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a felek egymásnak nem fizetnek értékkülönbözetet. Bérlőtársak esetében valamennyi bérlőtársnak le kell mondania a korábbi lakásnak a bérleti jogáról, ugyanakkor mindannyian bérlőtársai lehetnek az új bérlakásnak.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakástulajdon és bérleti jog elcserélésére értékkülönbözet fizetése nélkül kerül sor. A lakástulajdont az átruházónak per-, teher- és igénymentesen kell az Önkormányzat tulajdonába adnia. Több tulajdonos esetében, valamennyi tulajdonosnak át kell ruháznia az őt megillető tulajdoni hányadot, ilyenkor mindannyian bérlőtársai lehetnek az új bérlakásnak.

(4) Amennyiben az átruházni kívánt lakás nem a lakásigénylő tulajdonában van, úgy a lakástulajdont a tulajdonosnak (tulajdonosoknak) kell tehermentesen átruháznia az Önkormányzat részére. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a bérlakásnak nem a lakásigénylő a bérlője.

(5) Ha a lakásigénylő a felajánlott lakásnak nem, vagy csak részben tulajdonosa, illetve bérlője, úgy a többi a tulajdonostársnak, bérlőtársnak is nyilatkoznia kell arról, hogy a lakást ő is

felajánlja az Önkormányzat részére, továbbá a megpályázott lakásbérleti jogának a lakásigénylő általi megszerzésén kívül, más ellenértéket nem kér. A lakás esetleges haszonélvezőjének is nyilatkoznia kell arról, hogy a megkötésre kerülő szerződésben a haszonélvezeti jogáról le fog mondani. A hivatkozott személyeknek arról is nyilatkozniuk kell, hogy a megpályázott lakásban kívánnak-e bérlőtársak lenni, illetve hozzájárulnak ahhoz, hogy a megpályázott lakásban a lakásigénylő bérlő (bérlőtárs) legyen.

(6) A lakásigénylőnek nem kell a tulajdonjogról lemondani, ha tulajdonában kizárólag haszonélvezettel terhelt lakóingatlan van.

30. § (1) A szerződés megkötésnek feltétele, hogy a kijelölt bérlő teljesítse a 29. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét, és az Önkormányzat részére felajánlott lakásra vonatkozóan létrejőjön a bérlakás visszaadásáról szóló megállapodás, vagy a lakástulajdon átruházásáról szóló szerződés.

(2) A lakás birtokba adására, és a felajánlott lakásnak a Zuglói ZRt. részére történő visszaadására, illetve az Önkormányzatra történő átruházására egy időben kerül sor. A szerződésben ki kell kötni az Önkormányzatot megillető és az Önkormányzat által egyoldalúan gyakorolható elállási jogot, amennyiben a birtokba adásra meghatározott időpontig a kijelölt bérlő nem teljesíti valamely vállalt kötelezettségét.

(3) A felajánlott lakás birtokba adására nyitva álló határidőt – kérelemre – a polgármester további harminc nappal meghosszabbíthatja, ha a birtokbaadás elmulasztása a szerződéskötésre jogosult önhibáján kívül eső okból következett be.

31. § (1) Az óvadékból a bérbeadó azon igénye érvényesíthető, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérlet fennállása alatt, valamint a bérleti jogviszony megszűnésével, illetve a bérlemény visszaadásakor felmerülő bérbeadói igényeket fedezi.

(2) Amennyiben az óvadékot fel kell használni a bérbeadói igények fedezésére, a bérlő a bérbeadó értesítését követő tizenöt napon belül köteles az óvadékot a 14. §-ban foglalt mértékre kiegészíteni.

(3) A fedezetként fel nem használt óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlő részére – a kezelési költségek levonásával – vissza kell fizetni.

12. Üres lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján történő bérbeadás rendje, feltételei

32. § (1) Azokat az üresen álló

- a) lakhatásra alkalmatlan állapotban lévő összkomfortos, komfortos, vagy korszerűsítésre alkalmatlan félkomfortos, vagy komfort nélküli önkormányzati bérlakásokat pályázat útján vállalt felújítási kötelezettség teljesítését követően, míg
- b) korszerűsítésre alkalmas félkomfortos, vagy komfort nélküli önkormányzati bérlakásokat pályázat útján vállalt korszerűsítési kötelezettség teljesítését követően

költségalapú vagy szociális bérleti díj és a 13. § (2)-(4) bekezdésben szabályozott külön szolgáltatási díj megfizetése mellett lehet határozott vagy határozatlan időre bérbe adni. A határozott idejű bérleti szerződésnek legalább öt évre kell szólnia.

(2) A lakásokra a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, mint kiíró döntése alapján pályázni lehet

- a) a jelenlegi, Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás bérleti jogáról való lemondás, vagy bárhol található, magántulajdonban álló lakóingatlan tulajdonjogának átruházása ellenében, vagy
- b) az Önkormányzati lakásbérlemény bérleti joga vagy lakóingatlan tulajdonjoga hiányában is

a felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett.

(3) A pályázaton részt vehet minden cselekvőképes, nagykorú, magyar, valamint Európai Gazdasági Térségi állampolgár, aki életvitelszerűen zuglói lakos, vagy szociális intézményben fennálló ellátotti intézményi jogviszonyát megelőző utolsó bejelentett lakcíme Budapest, XIV. kerület közigazgatási területén volt

- a) aki vállalja a bérleti szerződés megkötésekor a lakásra megállapított
 - aa) felújítási vagy korszerűsítési kötelezettség határidőben történő teljesítését,
 - ab) rögzített bérbeszámítás leteltét követően az évenként az Önkormányzat által meghatározott bérleti díj megfizetését,
- b) akinek és a vele együtt költözőknek az egyenlő értékű jövedelme
 - ba) szociális alapon bérbe adandó lakás esetében nem haladja meg a 80 ezer forintot,
 - bb) költség alapon bérbe adandó lakás esetében meghaladja a 80 ezer forintot, de nem haladja meg a 110 ezer forintot,
- c) lakása vonatkozásában a pályázat benyújtását megelőző két évben nem keletkezett lakbér-, közüzemi díj-, vagy közös költség tartozása, illetve egyéb köztartozása, és
- d) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(4) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek valamennyi felújítási, korszerűsítési, majd fenntartási költségeit viselni tudja, és amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(5) A felújítási és korszerűsítési munkák tételes költségvetését a Zuglói ZRt. készíti el, a Hivatal Kerületi Főmérnöksége véleményezi, és az általa jóváhagyott, tételes elszámolást tartalmazó költségvetést az Önkormányzat a pályázati felhívásban szerepelteti.

33. § A részben vagy egészben akadálymentesített lakásokra kizárólag mozgássérültek vagy fogyatékkal élő személyek és eltartóik pályázhatnak, amennyiben megfelelnek az egyéb pályázati feltételeknek.

34. § (1) A kiadandó pályázati adatlap mellékletét képezi a részletes tájékoztatás a bérbeszámításról az alábbiak szerint:

- a) A bérbeadó a nyertes pályázónak a bérleti szerződés megkötését követően teljes mértékben megtéríti a tárgyi lakásra vonatkozó, számlával igazolt, a felújítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítésére irányuló kiadásait, amennyiben azok nem haladják meg a költségvetési javaslatban meghatározott végösszeget.
 - b) A megállapított bérleti díj költségvetési javaslatban meghatározott főösszeg feletti részt a bérbeadó nem téríti meg, s ezeket a nyertes pályázó, vagy későbbiekben bérlő akkor sem igényelheti, ha a bérleti szerződést nem köti meg, vagy a lakásból bármikor kiköltözik.
 - c) A megtérítés akként történik, hogy a bérlő addig nem fizeti a lakásra egyébként megállapított bérleti díjat, amíg elfogadott kiadásai teljes egészében a költségvetési javaslatban meghatározott összeg erejéig beszámításra nem kerülnek.
 - d) A c) pontban szabályozott esetben is szerződészerűen meg kell fizetni a közös költségből a bérlőt terhelő részt, valamint a külön szolgáltatási díjakat.
- (2) A felújítási, korszerűsítési kötelezettség melletti lakáspályázatok elbírálásának szabályait jelen rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

13. A piaci mértékű lakbér vállalása melletti bérbeadás speciális szabályai

- 35. §** (1) Azokat az üresen álló összkomfortos vagy komfortos önkormányzati bérlakásokat, amelyek új, vagy újszerű állapotban vannak, piaci mértékű bérleti díj és a 13. § (2)-(4) bekezdésben szabályozott külön szolgáltatási díj megfizetésének vállalása mellett, pályázati úton lehet határozatlan időre bérbe adni.
- (2) A pályázaton részt vehet minden cselekvőképes, nagykorú, magyar, valamint Európai Gazdasági Térségi állampolgár, aki életvitelszerűen zuglói lakos, vagy szociális intézményben fennálló ellátotti intézményi jogviszonyát megelőző utolsó bejelentett lakcíme Budapest, XIV. kerület közigazgatási területén volt
- a) aki vállalja a bérleti szerződés megkötésekor a lakásra megállapított
 - aa) óvadék megfizetését és
 - ab) az Önkormányzat által megállapított bérleti díj megfizetését,
 - b) akinek és a vele együtt költözőknek az egyenlő értékű jövedelme meghaladja a 110 ezer forintot,
 - c) akinek a jelenlegi lakása vonatkozásában a pályázat benyújtását megelőző egy évben
 - ca) nem keletkezett lakbér, közüzemi díj, vagy közös költség tartozása, illetve egyéb köztartozása, és
 - cb) ezeknek a költségeknek a megfizetéséhez a pályázat benyújtását megelőző három évben nem vett igénybe önkormányzati támogatást,
 - d) aki megfelel továbbá az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott bármely kizáró ok.
- (3) A piaci alapú bérleti díj megállapítására és mértékére vonatkozó részletszabályokat külön rendelet állapítja meg.
- (4) A piaci mértékű bérleti díj alapú lakáspályázatok felhívását jelen rendelet 3. sz. melléklete, a pályázatok elbírálásának szabályait jelen rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

36. § (1) A részben vagy egészben akadálymentesített lakásokra kizárólag mozgássérültek vagy fogyatékkal élő személyek és eltartóik pályázhatnak, amennyiben megfelelnek az egyéb pályázati feltételeknek.

(2) A pályázatok elbírálása során előnyt élvez

- a) aki Zugló területén életvitelszerűen lakik és – lakcímkártyával igazoltan – Zuglóban bejelentett lakóhellyel, vagy legalább egy éve bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik,
- b) a gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) aki az Önkormányzat által fenntartott intézményben, vagy a Budapesti Rendőr Főkapitányság kötelékében, vagy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Északpesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség XIV. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnoksága legalább egy éves munka-, köztisztviselői-, közalkalmazotti, vagy hivatásos jogviszonnyal rendelkezik és
- d) aki vállalja, hogy a pályázat megnyerése esetén – ellenérték nélkül - lemond a jelenlegi, az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás bérleti jogáról vagy
- e) aki vállalja, hogy magántulajdonban lévő lakás esetében a lakását megpályázott lakás bérleti joga ellenében – csere útján – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatra átruházza.

(3) Amennyiben egy lakásra több azonos értékű pályázat érkezik, közülük a nyertest sorsolás útján kell kiválasztani. A sorsolást közjegyző jelenlétében kell lefolytatni.

(4) A pályázatból kizárásra a 26. § (1) bekezdést, az egyéb feltételekre 30. §-t, az óvadékra a 31. § -t kell alkalmazni.

14. Pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás esetei

37. § (1) Pályázaton kívül, közérdekből valósul meg a bérbeadás az alábbi esetekben:

- a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás miatt;
- b) az elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült, a műszakilag elavult, vagy az életveszélyes lakás bérlőjének vagy jogcím nélküli használójának elhelyezése esetén;
- c) az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási tervek, tömb rehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek szanálása, stb.) teljesítése esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a tulajdonosi döntést a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester hozza meg.

(3) Akinek lakását közérdekű célból kell kiüríteni, annak a (4) bekezdésben foglaltak szerint az önkormányzat másik lakást ajánl fel.

(4) A jogosult részére e rendelet 11. § (2) bekezdését nem kell alkalmazni, helyette a juttatandó lakás nagyságát az alábbi rendelkezések határozzák meg:

- a) a kiürítendő lakással azonos szobaszámú, azonos vagy magasabb komfortfokozatú, de legfeljebb 12 m²-rel nagyobb alapterületű lakás adható bérbe;
- b) egy szobával magasabb szobaszámú és nagyobb alapterületű lakás akkor adható bérbe, ha az a bérlő, vagy a vele együtt költöző személyek számára, vagy egészségi állapotára, vagy egyéb méltányolható körülményeire tekintettel különösen indokolt;
- c) amennyiben a kiürítendő lakás két és fél vagy annál nagyobb szobaszámú, akkor helyette a bérlő, valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozója kérelmére, részükre két olyan lakás is bérbe adható, amelyek együttes szobaszáma nem haladja meg a kiürítendő lakás szobaszámát;
- d) ha a kiürítendő lakás egy szobás, a bérlő elhelyezésére legalább 35 m² alapterületű lakás bérbeadását kell biztosítani.

(5) Három felajánlott, illetve bemutatott beköltözhető és megfelelő lakás után, amennyiben a három lakásból egyet sem fogadott el a bérlő, a pénzbeli térítés szabályai az irányadók.

(6) A (3) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni arra a jogcím nélküli lakáshasználóra is, aki bizonyíthatóan legalább három éve életvitelszerűen a lakásban lakik, továbbá vagy igazolja hátralékmentességét a Lakás Csoport felé, vagy vállalja, hogy felhalmozott tartozását kiegyenlíti, erről részletfizetési megállapodást köt és ennek teljesítése érdekében együttműködik a Zuglói Család- és Gyermejköltségi Központtal.

38. § (1) A 37. § (3) bekezdésben előírt bérbeadói kötelezettség esetén a polgármester és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat az elhelyezési kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja:

- a) A pénzbeli térítés mértéke a jogosult által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének a 90% -a;
- b) A megállapított pénzbeli térítés összegének 50%-a a jogosulttal való megállapodást követő tizenöt napon belül, míg a fennmaradó összeg a kiürített lakásnak a Zuglói ZRt. részére történő átadása után tizenöt napon belül fizethető ki;
- c) Amennyiben a lakás átadása a megállapodás szerinti időpontig nem történik meg, a térítés összegét a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelően számított - a késedelmes napokra eső - kamat összegével csökkenteni kell;
- d) Amennyiben a bérbeadó a b) pontban részletezett kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, úgy a jogosultat az esedékes összeg után a késedelmes napokra eső, a jegybanki alapkamat kétszeresével számított kamat illeti meg;
- e) A megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait, és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített-kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket.

(2) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és az ideiglenes vagy végleges elhelyezés az Önkormányzat feladata, úgy a bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakás ad bérbe.

(3) A közérdekű célból történő elhelyezés esetén a cseréből adódó indokolt költségeket – a lakbéren kívül – az Önkormányzat viseli kivéve, ha az életveszélyes állapot kialakulása, vagy a lakás megsemmisülése a bérlőnek, vagy a jogcím nélküli lakáshasználónak felróható okból következett be.

15. Lakáscsere szerződés szabályai

39. § (1) Az önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. A lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulást a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság adja vagy tagadja meg.

(2) A tulajdonosi hozzájárulás kiadása előtt az Ltv. 29. §-ában szabályozott eljárást kell lefolytatni, illetve az abban szereplő nyilatkozatokat és okiratokat kell beszerezni.

(3) Amennyiben a benyújtott nyilatkozatok és iratok valóságtartalma tekintetében kétség merül fel, a tulajdonosi hozzájárulás megadása előtt azok megfelelőségéről - szükség szerint helyszíni szemlével - meg kell győződni.

40. § (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást meg kell tagadni:

- a) ha az a cserélő fél vagy közvetlen hozzátartozójának tulajdonában álló lakás bérletére szól,
- b) ha magántulajdonban álló lakás bérletére szól, és az önkormányzati lakás bérlője nem tesz személyes nyilatkozatot a bérbeadó előtt arra vonatkozóan, hogy a cserelakást személyesen megtekintette, azt megfelelőnek találta, illetőleg a létrejövő szerződésnek a megszűnő szerződéshez képest terheesebb feltételeit ismeri,
- c) ha a felek nem csatolják az ingatlan harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapját,
- d) ha a lakáscserét kérelmező – a XIV. kerület közigazgatási határán kívül eső önkormányzati ingatlan esetén – nem szerzett be harminc napnál nem régebbi, a tulajdonos által kiállított igazolást arról, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, és arról, hogy a bérleti szerződés nem áll felmondás alatt,
- e) amennyiben a kérelmező részére három db. megfelelő lakás felajánlásra, bemutatásra került, és azok közül egyik lakást sem fogadja el.

(2) Ha az önkormányzati lakás bérlői meglévő lakásuk leadása mellett a 11. § (2) bekezdésében meghatározott lakásigényüknek megfelelő lakás biztosítását kérik, a csere tárgyat képező lakások új bérlőinek kijelöléséről és a csere jóváhagyásáról a Szociális Bizottság dönt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Szociális Bizottság egyedi mérlegelés alapján a 11. § (2) bekezdésében szereplő méltányolható lakásigény mértékének nem megfelelő lakás bérbeadásáról is dönthet, amennyiben a leadandó és a bérbeveendő lakások alapterülete közt maximum 15 % az eltérés és azt a bérlő különleges méltánylást érdemlő helyzete (pl. mozgássérült, tartósan, súlyosan beteg) indokolja.

(4) A felhalmozott lakbér és közüzemi díjtartozás bérlő általi megfizetése – a kisebb vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra vonatkozó lakáscsere kivételével – előfeltétele a 39. § (1) bekezdésében körülírt ügyletnek.

(5) Zuglói önkormányzati lakás bérleti jogának másik lakás tulajdonjogára cseréléséhez való 39. § (1) bekezdés szerinti bizottsági javaslat megadása előtt a Zuglói ZRt. a helyszínen ellenőrzi, hogy a lakás lakhatásra alkalmas-e, erről jegyzőkönyvet készít és azt haladéktalanul megküldi a Lakás Csoport részére.

16. Lakás bérleti jogviszonyának megszüntetése mellett másik lakásra bérleti jogviszony létesítésének szabályai

41. § Amennyiben az Önkormányzat tulajdonában álló lakás az illetékes hatóság döntése vagy véleménye alapján leromlott műszaki állapotú, az Önkormányzat az erről szóló irat kézhezvételétől számított és műszakilag teljesíthető legrövidebb időn belül köteles a hatóság döntésében vagy véleményében szereplő körülmény megszüntetéséről gondoskodni. Amennyiben a lakás helyrehozatala lehetetlen vagy aránytalanul nagy költségekkel járna, a bérlő számára a polgármester a leromlott műszaki állapotú lakásra kötött bérleti szerződés egyidejű megszüntetése mellett másik, önkormányzati tulajdonban álló lakást biztosítan, és arra bérleti szerződést köt.

42. § (1) Amennyiben a lakásigénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kérelmez, ez erről szóló szándékát a Lakás Csoporthoz benyújtott írásbeli kérelemben kell jeleznie.

(2) Amennyiben a bérlő az általa jogszerűen bérelt lakás helyett nagyobb vagy magasabb komfortfokozatú lakást kérelmez, az erről szóló szándékát a Lakás Csoporthoz benyújtott írásbeli kérelemben kell jeleznie.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerinti kérelmében a bérlő köteles előadni, és hitelt érdemlően igazolni azt az alapos okot, mely indokolttá teszi a jelenleg bérelt lakásához képest másik önkormányzati lakás biztosítását.

(4) A felhalmozott lakbér és közüzemi díjtartozás bérlő általi megfizetése előfeltétele a (2) bekezdésében körülírt ügyletnek.

(5) Nem tagadható meg a másik önkormányzati lakás biztosítására irányuló kérelem teljesítése, amennyiben:

- a) a bérlő kisebb fenntartási költségű lakást igényel a meglévő lakása bérleti jogviszonyának megszüntetése mellett, és
- b) a meglévő lakására bármilyen jogcímen az Önkormányzattal szemben fennálló tartozása van, és
- c) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jognyilatkozatot tesz ezen tartozása (tartozásai) elismerése tekintetében, továbbá
- d) amennyiben a kérelmezőnek a tartozása (tartozásai) vonatkozásában részletfizetési megállapodása van érvényben és/vagy adósságrendezési eljárásban vesz részt, és a bérlő az abban (azokban) foglalt feltételeket a kérelem benyújtásáig teljesítette, és
- e) a megkötendő bérleti szerződésben vállalja kötelezettségei további teljesítését.

(6) Az (1)-(5) bekezdés alapján előterjesztett kérelemből a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt.

17. Bérbeadás törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján

43. § (1) A törvényben, bírósági-, vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség teljesítéséről - a rendelkezésre álló üres és bérbe adható lakások figyelembe vételével - a polgármester gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdésben előírt bérbeadási kötelezettség esetén a polgármester és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat az elhelyezési kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja. A jogosult részére pénzbeli térítésként az általa eddig lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének a 90 % -a fizethető meg.

(3) Annak a személynek, aki szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az Önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátását követő öt éven belül kérelmére a polgármester egy szobás lakást lehet bérbe adni.

(4) Az elidegenítés során a társasház közös tulajdonába került házfelügyelői lakásban visszamaradt jogcímnélküli lakáshasználó részére a polgármester - a tulajdonostársak vagy az elhelyezésre kötelezett kezdeményezésére - lakást kell bérbeadásra felajánlani. Ha az elhelyezésre jogosult kéri, részére a felajánlott lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítésként az általa eddig lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének a 90 % -a fizethető meg.

(5) A (2) és (4) bekezdések alkalmazása során a pénzbeli térítés kifizetésére a 38. § (1) bekezdésének b)-e) pontjaiban foglaltak az irányadóak.

18. Lakás bérbeadása bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján

44. § (1) Az a szerv, amelyet jogszabály vagy megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog illet meg, ezen jogosultságát köteles igazolni.

(2) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, vagy a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül - jogosultságának igazolásával - közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadás feltételeit.

(3) A jogosult figyelmét a Lakás Csoport felhívja, hogy ha határidőben nem válaszol, jogosultságát nem igazolja, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötöni, a lakás bérének megfelelő összeget és a bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.

(4) Új bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás ellenérték megfizetése mellett a Képviselő-testület jóváhagyásával köthető. A megállapodás megkötéséhez egy szakértőtől, a kérelem előterjesztésétől számított hat hónapon belül nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés szükséges.

(5) A megállapodást úgy kell megkötöni, amennyiben a megállapodás

- a) három egymást követő alkalommal történő bérlőkijelölési jogot biztosít, akkor a bérlőkijelölési jog ellenértéke egyenlő a forgalmi értékbecslésben megállapított, a lakás forgalmi értékének 100%-ával;

- b) kettő egymást követő alkalommal történő bérlőkijelölési jogot biztosít, akkor a bérlőkijelölési jog ellenértéke egyenlő a forgalmi értékbecslésben megállapított, a lakás forgalmi értékének 75%-ával;
- c) egy alkalommal történő bérlőkijelölési jogot biztosít, akkor a bérlőkijelölési jog ellenértéke egyenlő a forgalmi értékbecslésben megállapított, a lakás forgalmi értékének 50%-ával.

(6) A megállapodásban szabályozni kell a bérlő-kijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit.

(7) A 44. §-ban írt szabályszerűen lefolytatott eljárást követően a szerződés megkötésére a polgármester jogosult.

19. Jogcímnélküli személyek elhelyezése érdekében történő bérbeadás szabályai

45. § (1) Az általa használt lakást lehet bérbe adni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki a bérlő halála után a lakásban visszamaradt, ha:

- a) a bérlő halálát megelőzően több mint 1 éve életvitelszerűen, a bérlővel együtt a lakásban lakott és az elhalt bérlő élettársa, gyermeke, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, szülője, örökbefogadó-, mostoha- és nevelőszülője;
- b) a bérlő halálát megelőző 5 éve életvitelszerűen, a bérlővel együtt a lakásban laktak és a bérlő unokája, nagyszülője illetve testvére;
- c) a bérlő halálát megelőző 10 éve életvitelszerűen, a bérlővel együtt a lakásban laktak.

(2) A visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak a bérlő halálát követő hatvan napon belül lehet bejelentenie a halál tényét a Lakás Csoportnak, amennyiben az (1) bekezdés alapján kérelmezi a lakás bérbe adását. A kérelemhez mellékelni kell az elhunyt bérlő halotti anyakönyvi kivonatának másolatát, valamint az életvitelszerűen a bérlővel együtt lakás időtartamát igazoló okiratok másolatát.

(3) Nem adható bérbe a lakás az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha a visszamaradt személy - kiskorú esetében a szülő -, az ország területén bárhol rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti, vagy bérlőtársi jogával.

(4) Az (1) bekezdés alapján a lakás akkor adható bérbe, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérbevételére nem jogosult - személynek a bérbe adandó lakásba történő állandó jellegű elhelyezését.

(5) Az (1) bekezdésben nem említett jogcím nélküli lakáshasználó személy köteles a lakást a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetét követően haladéktalanul, de legkésőbb a lakás elhagyására történő felszólítás kézhezvételét követő tizenöt napon belül a Zuglói ZRt. birtokába visszaadni.

(6) A lakásbérleti szerződés időtartamára az 46. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(7) A Szociális Bizottság dönt az 45. § szerint előterjesztett kérelemről.

46. § (1) A Szociális Bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján azt a jogcím nélkül lakó személyt, aki nem tartozik a 45. § (1)-(2) bekezdéseinek hatálya alá, de lakáshasználata a kérelem benyújtását megelőző több mint egy évvel keletkezett, önkormányzati lakás bérlőjévé jelölheti ki, amennyiben:

- a) a jogcímnélküli személy, vagy a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti, vagy bérlőtársi jogával, és
- b) a jogcímnélküli személy, vagy a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának ingó- illetve ingatlan tulajdonának, valamint vagyoni értékű jogaiknak együttes forgalmi értéke nem haladja meg a 2 millió forintot, ide nem értve azt, ha az ingótulajdon a munkavállaláshoz használt gép vagy gépjármű;
- c) a jogcímnélküli személy a bérbeadást megelőző öt éven belül:
 - ca) nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy
 - cb) a lakását a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, vagy
 - cc) beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el,
- d) személyi, családi és egyéb körülményeinek vizsgálata során megállapítható, hogy
 - da) a maga és a vele együtt lakó családtagjainak magatartása nem ellentétes az együttélés követelményeivel,
 - db) a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet nem rongálja, vagy nem használja a rendeltetéssel ellentétesen,
- e) vállalja, hogy adósságrendezési megállapodásban rögzítve kettő éven belül az előírt használati díjat, közüzemi díjakat megfizeti, vagy az ezekből származó, felhalmozott tartozását kiegyenlíti és ennek érdekében együttműködik a Zuglói Család- és Gyermejköltségi Központtal továbbá, ha jogosult rá, részt vesz adósságkezelési szolgáltatásban.

(2) A bérleti szerződés időtartama három év. Abban az esetben, ha a jogcím nélkül lakó személy – a felhalmozott tartozás kiegyenlítése szempontjából - az (1) bekezdés e) pontjának hatálya alá esik, a bérleti szerződés időtartama kettő év.

20. Határozott időre kötött lakásbérleti szerződés hosszabbítása

47. § (1) A bérleti szerződés meghosszabbítására, valamint határozatlan időre történő módosítására irányuló kérelmét a bérlő a bérleti szerződés lejáratát megelőző írásban bejelentheti a bérbeadónak.

(2) A kérelemhez csatolni kell a jogosultság feltételeinek fennállását alátámasztó, valamint a lakbér megállapítás alapjául szolgáló okiratokat és igazolásokat. A kérelmet a bérleti szerződés lejáratát megelőző tizenöt nappal lehet benyújtani. Amennyiben a bérlő menthető okból a határidő elmulasztja, akkor a határidő leteltét követő hat hónapon belül mulasztását igazolhatja, mellyel egyidejűleg a mulasztás okául szolgáló bizonyítékokat meg kell jelölnie és be kell nyújtania.

(3) Hat hónapon túl mulasztási igazolásnak nincs helye.

(4) A bérleti szerződés meghosszabbítására, valamint határozatlan időre történő módosításra irányuló kérelemről a Szociális Bizottság dönt.

(5) A Szociális Bizottság a 48. §-ban foglaltak fennállása kivételével a határozott idejű bérleti szerződést alapesetben öt évre, különös méltánylást érdemlő körülmények esetén pedig határozatlan időre meghosszabbítja.

48. § Nem lehet hozzájárulni a bérleti szerződés meghosszabbításához vagy határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséhez, ha megállapítható, hogy

- a) ha az igénylőnek illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának az ország területén bárhol önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, vagy
- b) a bérlő e rendelet 70. § (2) bekezdésben foglaltak hatálya alá esik, vagy
- c) a kérelem benyújtását követően a hiánypótlási felhívásban előírt határidőig a jogosultság feltételeinek fennállását alátámasztó igazolásokat (különösen: közüzemi hátralékmentesség igazolása, illetve adósságkezelési vagy részletfizetési megállapodás) a bérlő nem nyújtja be.

49. § Ha a bérlő az új lakásbérleti szerződés létesítését az előírt módon és határidőben nem kezdeményezte - a bérleti jogviszony időtartamának lejáratát követően -, jogcím nélküli lakáshasználóként a jogviszony rendezését a 46. §-ban meghatározottak szerint kezdeményezheti.

21. Bérbeadás azonnali intézkedést igénylő, rendkívüli élethelyzet esetén

50. § (1) Azonnali intézkedést igénylő, rendkívüli élethelyzet esetén, egyedi mérlegelés alapján, a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a lakásbérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, pályázaton kívül, e rendelet alkalmazásával, szociális alapú lakbér megállapítása mellett a polgármester lakásbérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

(2) Az (1) bekezdés estében a bérleti szerződés csak határozott időre – legfeljebb egy évre – vagy feltétel bekövetkezéséig köthető. Ilyen esetben legfeljebb egy szobás, 40 m²-es lakás kerülhet bérbeadásra. Ettől eltérni csak rendkívül indokolt esetben lehet.

(3) Jelen rendelet alkalmazása során rendkívüli élethelyzet az olyan esemény – különösen az orvosi igazolással alátámasztott súlyos betegség, vagy a lakás elemi csapás vagy más okból való megsemmisülése vagy lakhatatlanná válása – következtében előállt előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen kérelmező lakhatása veszélybe kerül vagy ellehetetlenül.

22. A lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadás

51. § (1) A lakás korábbi tulajdonosa – költségalapú lakbér megfizetése mellett - kérheti a lakás részére történő bérbeadását.

(2) A lakás korábbi tulajdonosának előbérleti joga van, mellyel legkésőbb a tulajdonváltás földhivatali átvezetését követő tizenöt napon belül a Lakás Csoportnál írásban élhet. Amennyiben a lakás korábbi tulajdonosa előbérleti jogával nem kíván élni, vagy a fent

megadott határidőn belül nyilatkozatot nem tesz, a lakás bérbeadásáról költségalapú pályáztatás útján kell gondoskodni.

(3) A lakás korábbi tulajdonosának bérbevételi kérelmét a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság bírálja el.

(4) A bérleti jogviszony időtartama három év.

23. A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

52. § (1) Az a lakásbérleti jog folytatására jogosult, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytatni kívánja, a bérlő halálától számított hatvan napon belül ezen igényét bejelentheti a bérbeadóhoz.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidőnek a lakásbérleti jog folytatására jogosult részéről történő elmulasztása esetén a bérbeadó a lakás kiürítése iránt intézkedhet.

(3) Az 52. §-ban írt eljárás a polgármester hatáskörébe tartozik.

24. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

53. § (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő és a vele együttlakó személyek 11. § (2) bekezdésében meghatározott lakásigénye mértékének felső határát és vállalja a megnövekedett alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a lakásban visszamaradó társbérlő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

(3) A visszamaradt társbérlő számára felajánlandó cserelakás nem lehet a társbérleti lakrészénél kisebb szobaszámú és alacsonyabb komfortfokozatú, kivéve, ha ezt a bérlő kifejezetten kéri.

(4) Az 53. §-ban írt eljárás a polgármester hatáskörébe tartozik.

25. Bérlőtársaság minősítés

54. § (1) A bérlő és a vele együtt költöző, vagy együtt lakó házastársa közös kérelmére a lakást bérlőtársi jogviszonyban kell bérbe adni.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó testvére, továbbá a gyermeke, vagy a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született gyermek közös kérelmére, hozzá kell járulni a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, ha az említett személyek nagykorúak, és a bérlővel a lakásban legalább három éve együtt laknak.

(3) Nem lehet hozzájárulni a bérlőtársi szerződés létesítéséhez, ha (2) bekezdésben említett személyek rendelkeznek önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti, vagy bérlőtársi jogával.

(4) A bérbeadó, a bérlő és az élettársa közös kérelmére - amennyiben az élettársi kapcsolat legalább öt éve fenn áll, vagy a kapcsolatból gyermek született – hozzá kell, hogy járuljon a bérlőtársi szerződés megkötéséhez.

(5) Az 54. §-ban írt eljárás a polgármester hatáskörébe tartozik.

26. A polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata

55. § (1) A már felmondott lakásbérleti szerződések esetén a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ adósságkezelési tanácsadójának kérelmére a Zuglói ZRt. kiadja a Hálózat Alapítványnál igényelhető krízistámogatáshoz szükséges - alábbiakban felsorolt - igazolást, illetőleg nyilatkozatokat:

- a) lakbér és egyéb lakbérben számlázott közüzemi díjról szóló hátralékigazolást (a Hálózat Alapítvány által kiadott formanyomtatványon),
- b) lakásbérleti szerződést felmondó nyilatkozatot,
- c) a bérleti jogviszony helyreállítása tárgyában a követeléskezelés által előkészített, a polgármester által kiállított nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a volt bérlő rendezi lakbérhátralékát, és ezt követően további hátralékot nem halmoz fel, továbbá a jogkövető magatartás ténye fennáll, akkor a tulajdonos Önkormányzat vele egy éves lakásbérleti szerződést köt és a kamatköveteléstől eltekint. Ezen nyilatkozat kiállításától számított egy évig érvényes. A nyilatkozat alapján megkötésre kerülő bérleti szerződés esetén az egy éves időtartam a lakbérhátralék rendezésének napján kezdődik.

(2) A Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ adósságkezelési tanácsadójának kérelmére a Zuglói ZRt. a kérelem beérkezésétől számított öt munkanapon belül az (1) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatot aláírásra előkészíti a nyilatkozat kiállítására jogosult polgármester részére, aki nyolc munkanapon belül dönt a nyilatkozat kiállításáról vagy a kiállítás megtagadásáról.

(3) A Zuglói ZRt. a nyilatkozatot három munkanapon belül megküldi a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ adósságkezelési tanácsadójának az (1) bekezdés a-b) pontjaiban szereplő igazolással, illetőleg nyilatkozattal együtt.

(4) A polgármesteri nyilatkozatot az aláírást követően haladéktalanul megküldi a Zuglói ZRt. a szükséges mellékletekkel együtt a Lakás Csoport részére a lakásbérleti szerződés elkészítésének céljából.

27. Önkormányzat intézménye, vagy gazdasági társasága rendelkezése

56. § (1) Intézmény területén lévő önkormányzati tulajdonban álló lakás, valamint az Önkormányzat gazdasági társasága feladatellátásához biztosított, az Ltv. hatályba lépése előtt szolgálati lakásnak minősülő, vagy az Ltv. hatályba lépését követően ilyen célra bérbe adott lakás esetében a (2)-(3) bekezdésben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakás az intézményi, illetve a gazdasági társaság feladatellátáshoz szükséges munkakör ellátására közalkalmazotti, köztisztviselői, vagy munkaviszony alapján foglalkoztatott személy részére adható bérbe, az intézmény, illetve a gazdasági társaság

vezetőjének döntése alapján. A bérbeadás határozott időre, vagy az említett jogviszonyoknak a fennállásáig szólhat.

(3) A (2) bekezdés alapján történt bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésének fennállása alatt abból a közalkalmazotti, köztisztviselői, vagy munkaviszonyból vonul nyugdíjba, amelyre tekintettel a bérleti szerződése létrejött, akkor a bérleti szerződés a bérlő, illetve a vele együtt élő házastársa holtáig tartóvá válik, amennyiben a bérlő vagy a vele egy háztartásban élők saját tulajdonú, beköltözhető ingatlannal nem rendelkeznek.

(4) Az (1) bekezdésben említett lakás esetén:

- a) bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az intézmény, illetve a gazdasági társaság vezetője a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult,
- b) csak azok a személyek fogadhatók be, akik befogadására a bérlő az Ltv. alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő élettársa és az élettárs kiskorú gyermeke,
- c) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán lakásba költöző bérlő az Önkormányzat intézményével, illetve gazdasági társaságával köztisztviselői, közalkalmazotti, vagy munkavállalói jogviszonyban van, vagy ilyen jogviszonyt létesít,
- d) a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni.

VI. Fejezet

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

57. § (1) A lakás egészének nem lakás céljára történő bérbeadásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Ha a lakás egészét nem lakás céljára használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(3) A lakás alapterületének legfeljebb 50%-át akkor lehet nem lakás céljára bérbe adni a tulajdonos hozzájárulásával, ha:

- a) a bérlő, vagy vele együtt lakó közeli hozzátartozója saját jogán, vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet folytatni;
- b) bérlőtársi jogviszony, társbérlet esetén a másik bérlőtárs, társbérlő írásban ehhez hozzájárul, továbbá
- c) a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedéllyel rendelkeznek.

(4) A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság előzetes hozzájárulásával a bérlő, vagy vele együtt lakó közeli hozzátartozója egyéni vállalkozóként, vagy gazdasági társaság tagjaként a lakásban székhelyet létesíthet abban az esetben, ha

- a) a tényleges vállalkozói tevékenységét teljes egészében a lakáson kívül végzi, és
- b) bérlőtársi jogviszony, társbérlet esetén a másik bérlőtárs, társbérlő írásban ehhez hozzájárul.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, valamint a kedvezményezettnek a lakásból való kiköltözésekor a vállalkozás székhelyét a vállalkozás költségén kell a közhiteles nyilvántartásban megszüntetni.

VII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

28. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

58. § (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatja be a házastársát, a gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint a szülőjét.

(2) A bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén a bérlő befogadhatja a testvérét, féltestvérét, az élettársát és az élettárs kiskorú gyermekét, az unokáját, valamint vele életvitelszerűen élő és befogadott gyermekének a házastársát és annak gyermekét.

(3) A bérbeadó hozzájárul azoknak a személyeknek a befogadásához, akik csere folytán költöznek a lakásba, ha a bérlővel a csereszerződés benyújtását megelőzően legalább egy éve állandó jelleggel, jogszerűen együtt laktak.

(4) A befogadáshoz való hozzájárulás a bérleti jogviszony időtartamára szól. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a hozzájárulás is hatályát veszti.

(5) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személynek a hozzájárulás megadását megelőzően írásban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy bérleti szerződés megszűnése esetén a lakást elhagyja.

(6) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

(7) Az 58. § (1)-(3) bekezdésében felsorolt hatásköröket a polgármester gyakorolja.

29. Lakásbővítés

59. § (1) A bérlő kérelmére, lakásbővítés céljából a lakásával szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető üres szükséglakás csatolás után bérbe adható.

(2) Ha a bérlővel együttlakó közeli hozzátartozók száma indokolja, lakásbővítés céljára a lakással szomszédos szükséglakás is bérbe adható, feltéve, hogy a csatolással létrejövő lakás szobaszáma nem haladja meg az együttlakó személyek lakásigényének a 11. § (2) bekezdésében meghatározott felső határát.

(3) A lakásbővítési kérelem benyújtásával egyidejűleg a bérlőnek teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalnia kell a lakásbővítéssel létrejövő lakás után megállapítandó lakbér, valamint a műszaki egyesítéssel kapcsolatos valamennyi költség viselését, így különösen a tervezési, valamint a hatósági engedélyezési eljárásban felmerülő költségeket, valamint a lakásbővítéssel létrejött lakás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségeit is,

beleértve társasház esetén a társasházi alapító okirat módosításának költségeit. A kérelemhez olyan társasház esetén, amelyben nem kizárólag tulajdonos az Önkormányzat csatolni kell a társasház közgyűlésének hozzájárulását a csatoláshoz.

(4) A lakáscsatolást műszakilag a Zuglói ZRt. készíti elő, melyet a Hivatal Kerületi Főmérnöksége ellenőriz és hagy jóvá. A jóváhagyást követően a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt a Lakás Csoport előterjesztése alapján a bérbeadói hozzájárulás kérdésében.

(5) A bérbeadó hozzájárulása nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket, melyeket a bérlő a saját költségén szerez be. Hatósági engedély (hatósági bizonyítvány) hiányában a bérbeadói hozzájárulás nem adható meg.

(6) A bérbeadói hozzájárulást követően a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni a lakásbővítés kivitelezésének idejére, de legfeljebb egy évre. Az előszerződés megkötése előfeltétele a csatolni kívánt lakás bérlő részére történő birtokba adásának.

60. § A lakásbővítés útján létrejött lakás ingatlan-nyilvántartási helyzetét rendezni kell. Társasház esetén a társasházi alapító okirat elkészíttetéséről és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a bérlő – a saját költségén – köteles gondoskodni.

61. § (1) A bérleti szerződést a bérlő eredeti lakására megállapított határideig kell megkötni.

(2) A lakásbővítés útján létrejött bérlemény lakbérének megállapítása a tényleges komfortfokozatnak és a megnövekedett alapterületnek megfelelően történik. A lakásbővítéssel kapcsolatos költségek vonatkozásában a bérlőt bérbeszámítási jog nem illeti meg.

30. Átmeneti lakások

62. § Ha a bérlő részére az Ltv. hatályba lépése előtt lakás-kiutalási névjegyzék alapján, átmeneti lakást utaltak ki, kérelmére a polgármester a lakásbérleti szerződését az e rendeletben foglaltaknak megfelelően határozatlan idejűre kell módosítani, feltéve, hogy nem esik a 48. § hatálya alá.

VIII. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

63. § A bérbeadói és a bérlői jogok és kötelezettségek egészét a lakásbérleti szerződés tartalmazza.

64. § (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakást rendeltetésszerűen és a szerződésben foglaltaknak megfelelően használni.

(2) A bérlő a lakásból történő tartós - két hónapot meghaladó - távollétét köteles a távozást megelőzően írásban bejelenteni a Lakás Csoportnak. A tartós távollét okát és idejét megfelelően igazolni kell.

65. § A bérleti szerződést nem lehet felmondani, ha a bérlő a lakásból családi vagy egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása, két évet meg nem haladó szabadságvesztés büntetés letöltése miatt van távol és a 64. § (2) bekezdésében meghatározott kötelezettségének eleget tett.

66. § A bérleti jogviszony alapjául szolgáló adatokban beállt változásokat a bérlő köteles a változásról való tudomásszerzésétől számítva tizenöt napon belül írásban bejelenteni a Lakás Csoportnak.

31. Szerződés megszűnését követő visszaszási kötelezettség

67. § (1) A bérlő a szerződésben meghatározott idő elteltékor, vagy meghatározott feltétel bekövetkezésekor, valamint a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor köteles a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, továbbá – a felek eltérő megállapodásnak hiányában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – azt a Zuglói ZRt. birtokába visszaadni.

(2) Amennyiben a volt bérlő kiköltözési kötelezettségét maga, vagy a vele együttlakó közeli hozzátartozója elmulasztja, a jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

32. Bérlemény-ellenőrzés

68. § (1) A Zuglói ZRt. évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződés szerű használatát.

(2) Az ellenőrzés időpontja előtt legalább nyolc nappal, az ellenőrzés tényéről a bérlőt írásban kell tájékoztatni.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles az Ltv.-ben meghatározott eseten felül a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

(4) A Zuglói ZRt. – önállóan vagy a Lakás Csoport felkérése alapján – soron kívüli bérleményellenőrzést tarthat, előzetes értesítés nélkül, amennyiben olyan körülmény merül fel, amely a bérlemény nem az Ltv. vagy szerződés szerinti használatára vonatkozik.

IX. Fejezet

Bérbeszámítás szabályai

69. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő

- a) teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, valamint
- b) a bérlet fennállása alatt az Ltv. 15. § (1) bekezdésben meghatározottakon felül lakása komfortfokozatát növeli.

(2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) az elvégzendő munkák pontos megjelölését;

- b) a felmerülő költségeket;
- c) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és feltételeit;
- d) a munkálatok befejezésének határidejét, valamint azt, hogy
- e) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

(3) A (2) bekezdés c) pontja szerinti költségmegtérítés szabályai:

- a) amennyiben a magánszemély bérlő olyan munkálatokat végez el a saját költségén, amely az Ltv. szerint a bérbeadó kötelezettsége, akkor a teljes ilyen költségek bruttó (ÁFA-t tartalmazó) összege tekintetében a bérlő bérbeszámításra jogosult;
- b) az a) pontban megjelölt munkák elvégzéséhez – élet- és balesetveszély közvetlen elhárításának esetét kivéve – előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás szükséges, amelyhez a költségvetést a Zuglói ZRt. készíti el, melyet a Hivatal Kerületi Főmérnöksége véleményez és hagy jóvá; illetve élet- és balesetveszély közvetlen elhárítása esetén a Zuglói ZRt. vizsgálja meg az ilyen jogcímen elvégzett munkálatok költségeinek indokoltságát, melyet a Hivatal Kerületi Főmérnöksége véleményez és hagy jóvá;
- c) az a) pontban meghatározott költségek bérbeszámítása akként történik, hogy a bérlő a bérbeadónak mindaddig nem fizet bérleti díjat, ameddig az a) pontban meghatározott munkálatok költségeit teljes egészében a lakbérbe be nem számítják;
- d) amennyiben a bérlő olyan munkálatokat végez el a saját költségén, amelyeket az Ltv. nem a bérbeadó kötelezettségévé tesz, ebben az esetben bérbeszámításra nem jogosult, azonban a bérlő ilyen esetben előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulást köteles kérni a polgármestertől;
- e) amennyiben a bérlő a lakás bérleti szerződés szerinti komfortfokozatát növelő beruházást kíván eszközölni, ehhez részletes költségvetést köteles benyújtani a Zuglói ZRt.-hez, amelyet Kerületi Főmérnökség véleményez és hagy jóvá. Ebben az esetben a bérlő a jóváhagyott és számlákkal igazolt költségeit bérbeszámítással a bérleti díjba magánszemély esetén bruttó összegben beszámíthatja. A beruházás megkezdéséhez a jogszabályi előírások szerint építési engedélyre vagy hatósági bizonyítványra lehet szükség.

(4) A lakás átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amely leltárszerűen tartalmazza a lakás berendezési és felszerelési tárgyait és azok, valamint a lakás tényleges műszaki állapotát, és a bérlő esetleges észrevételeit. A jegyzőkönyvet a jelenlévők aláírják, a bérlő ezzel igazolja a lakás átvételét.

(5) A 69. § (3) bekezdés e) pontja esetén a megállapodás szerinti bruttó három millió forintig a polgármester, bruttó három millió forintot meghaladó esetben a Képviselő-testület dönt.

X. Fejezet

A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok

33. Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással

70. § (1) A bérleti szerződést az Ltv. előírásai szerint a polgármester írásban mondhatja fel.

(2) A bérlő az Ltv-ben hivatkozott szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét különösen akkor nem teljesíti, ha

- a) az előírt bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg, vagy a hozzájárulásban, bérleti szerződésben foglaltakat nem tartja be, vagy azoktól eltér,
- b) a jogszabályban előírt, vagy megállapodásban vállalt, a lakás használatával kapcsolatos valamely tilalmat megszegi,
- c) a lakbér, a közös költség és a külön szolgáltatások díjának valamelyikéből hat havi, vagy együttesen 300.000 Ft összeget meghaladó hátralék felhalmozódása esetén, ha azt felszólítás ellenére sem fizeti meg és nem vállalja az adósságkezelési szolgáltatásban való részvételt, vagy az adósságcsökkentési támogatás folyósítása Zugló szociális és gyermekvédelmi pénzbeli, természetbeni támogatásainak és szociális ellátásainak szabályairól szóló 7/2015. (II.27.) önkormányzati rendeletének 36. § (2) bekezdése szerint megszüntetésre került;
- d) a lakást tartósan - két hónapot meghaladó időre - értesítés nélkül elhagyta.

(3) A felmondásról szóló értesítés tartalmazza:

- a) a bérbeadói felmondás jogkövetkezményeit és az azzal szembeni jogorvoslati lehetőségeket;
- b) települési támogatások igénybevételi lehetőségét;
- c) az Önkormányzat adósságkezelési szolgáltatásában való részvétel feltételeit és módját;
- d) a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ és a Hálózat Alapítvány adósságkezelési szolgáltatásában való hatásköreit és elérhetőségét.

(4) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazása során a bérleti szerződést nem lehet felmondani, ha bérlő a lakásból

- a) családi vagy egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) tanulmányok folytatása,
- d) két évet meg nem haladó szabadságvesztés büntetés letöltése

miatt van távol és a 68. § (2) bekezdésében meghatározott bejelentési kötelezettségének eleget tett.

(5) Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

(6) Az (1)-(2) bekezdések szerinti bérbeadói felmondás esetén a bérlő másik lakásban való elhelyezésre, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(7) A (2) bekezdés c) pontja szerinti felmondást követően, a végrehajtási eljárás során, a volt bérlő összes lakbér és közüzemi díj tartozásának rendezése esetén kérheti új, határozott idejű – legfeljebb három évre szóló – bérleti szerződés megkötését, amennyiben összes lakbér és közüzemi díj tartozását a bérleti szerződés felmondását követő kilencven napon belül rendezte. A hozzájárulást a polgármester adja meg, illetve tagadja meg.

34. Segítő intézkedések a hátralékkal rendelkező bérlők érdekében

71. § (1) Az Önkormányzat a 70. § (2) bekezdés c) pontja szerinti bérbeadói felmondás elkerülése érdekében a lakbér, a közös költség és a külön szolgáltatások díjának valamelyikéből két havi hátralék felhalmozódása esetén a bérlőt felszólítja a tartozás megfizetésére.

(2) A lakbér, a közös költség és a külön szolgáltatások díjának valamelyikéből három havi vagy együttesen 150.000 forint összeget meghaladó hátralék felhalmozódása esetén az Önkormányzat a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ egyidejű értesítésével felszólítja a bérlőt a tartozás megfizetésére.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti felszólítás tartalmazza:

- a) megfizetni elmulasztott tartozások jogcímét és összegét;
- b) a bérlő által igénybe vehető települési támogatások igénybevételi lehetőségét;
- c) az adósságkezelési szolgáltatásában való részvétel feltételeit és módját;
- d) a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ adósságkezelési szolgáltatásában való hatásköreit és elérhetőségét;
- e) a bérbeadói felmondás jogkövetkezményeit.

(4) A felszólítást követően a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ felveszi a kapcsolatot a bérlővel a tartozás rendezése érdekében.

72. § (1) Amennyiben a 70. § (2) bekezdés c) pont szerinti feltételek fennállnak, a Szociális Bizottság harminc napos felmondási határidővel felmondhatja a lakásbérleti szerződést.

(2) A Szociális Bizottság ülésére való előterjesztés tartalmazza a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ véleményét is.

(3) A Szociális Bizottság mérlegelésének szempontjai:

- a) a bérlő részletfizetési megállapodás megkötésével és az adósságkezelési szolgáltatásban való részvételének módjának és
- b) a bérlő és a lakásban vele együtt élők szociális helyzetének értékelésére terjednek ki.

73. § A felmondásról szóló értesítés tartalmazza:

- a) a bérbeadói felmondás jogkövetkezményeit és az azzal szembeni jogorvoslati lehetőségeket;
- b) települési támogatások igénybevételi lehetőségét;
- c) az Önkormányzat adósságkezelési szolgáltatásában való részvétel feltételeit és módját;
- d) a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ adósságkezelési szolgáltatásában való hatásköreit és elérhetőségét;
- e) szociális szállás igénybevételének lehetőségét.

74. § Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően megállapodik az adósságkezelési szolgáltatásban való részvételről, a bérbeadóval részletfizetési megállapodást köt vagy tartozásait megfizeti, a felmondás jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak.

75. § Az Önkormányzat a felmondás hatályosulását követően kezdeményezheti az esetleges tartozások megtérítése, 90 napot követően pedig a lakás kiürítése iránti eljárást.

35. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

76. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakásbérleti jogviszonyának megszüntetéséről a bérlő és a bérbeadó nevében eljáró polgármester megállapodhatnak úgy, hogy

- a) a bérlő azonos szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását, vagy
- b) kisebb lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés megfizetését, vagy
- c) legalább öt éves bérleti jogviszony fennállása esetén kizárólag pénzbeli térítés megfizetését kéri.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja esetén pénzbeli térítésként a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszűnésével érintett lakás beköltözhető fogalmi értéke közötti különbözetnek a 10%-a, de legfeljebb 500 000 forint fizethető ki, amennyiben az Önkormányzat részére visszaadásra kerülő lakásnak a bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szól.

(3) Ha a bérlő, - ideértve a költségalapon bérbe adott lakás bérlőjét is -, a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződésének legalább öt év bérleti jogviszonyt követően közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, és az általa bérelt lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Zuglói ZRt. részére visszaadja, az (1) bekezdés c) pontja alapján pénzbeli térítésre tarthat igényt. A pénzbeli térítés feltétele, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt bérlő nem rendelkezett kilencven napon túl lejárt bérleti díjhátralékkal, közmű díjhátralékkal vagy közös költség hátralékkal.

(4) Ha a bérlő a (3) bekezdésben meghatározottaknak megfelelően bérleményét visszaadja, akkor a pénzbeli térítés mértéke a visszaadott lakás beköltözhető forgalmi értékének

- a) 2%-a, ha a határozott idejű bérleti szerződés időtartamából 5 és 10 év közötti idő van hátra,
- b) 4%-a, ha a határozott idejű bérleti szerződés időtartamából 10 és 15 év közötti idő van hátra,
- c) 6%-a, ha a határozott idejű bérleti szerződés időtartamából 15 és 20 év közötti idő van hátra, és
- d) 8%-a, határozatlan idejű vagy a határozott idejű bérleti szerződés időtartamából 20 év feletti idő van hátra, de

legfeljebb 500 000 forint.

(5) Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározottaknak megfelelően bérleményét visszaadja, a bérlő és bérlőtársa annyi évig nem jogosultak önkormányzati bérlakás bérbevételére, ahány év a határozott idejű bérleti szerződés időtartamából a bérlemény visszaadásakor hátra volt, de legfeljebb tíz évig.

(6) A 28. § (3) bekezdés alapján költség alapon bérbe adott lakás határozatlan idejű bérleti jogviszonyának a megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a cserelakás az Önkormányzat részére korábban leadott vagy átruházott (ennek hiányában a visszaadásra kerülő) lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú.

(7) A bérbeadó nevében eljáró polgármester és a Bérlő megállapodhatnak arról, hogy a költségalapon bérbe adott lakás bérlője másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést kap, ha

a cserelakás az Önkormányzat részére korábban leadott vagy átruházott, ennek hiányában a visszaadott lakáshoz képest kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú. A pénzbeli térítés mértékére a (4) bekezdés rendelkezését kell alkalmazni.

(8) A lakás forgalmi értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményt mindig a bérbeadó köteles beszerezni. A bérlő kérelmére indult eljárás esetén az ingatlanforgalmi szakvélemény díját a bérlő viseli. A szakvélemény hat hónapnál régebbi nem lehet.

36. Bérleti jogviszony megszüntetése cserelakás felajánlásával

77. § (1) Cserelakás felajánlása helyett a bérlővel való megállapodás alapján a 38. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mértékű pénzbeli térítés is fizethető.

(2) A 76. § és az Ltv. 26. § (1) és (7) bekezdése alkalmazása során a pénzbeli térítés kifizetésének rendjére a 38. § (1) bekezdés b)-e) pontjában foglaltak az irányadóak.

37. Új szerződés kötése hátralék felhalmozódása miatti felmondást követően

78. § (1) Amennyiben a volt bérlő a felmondási idő leteltét követő 120 napon belül a felhalmozott bérleti díj és közüzemi tartozások rendezése érdekében a bérbeadó nevében eljáró polgármesterrel részletfizetési megállapodást köt, vagy adósságkezelési megállapodást köt a Zuglói Család- és Gyermejköltségi Központtal, akkor az Önkormányzat nem kezdeményezi a 75. § szerinti eljárást, vagy ha már kezdeményezte, kéri annak felfüggesztését.

(2) Amennyiben a volt bérlő eleget tesz a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettségének, a Szociális Bizottság a hátralék rendezését követően új bérleti szerződést köt a volt bérlővel, amennyiben a bérlő a rendeletben foglalt egyéb kritériumoknak megfelel.

79. § (1) Amennyiben a volt bérlő a felmondási idő leteltét követő 120 napon belül kéri szociális szállás biztosítását, a szociális szállás két módon biztosítható. Az első mód szerint a bérlő által lakott lakás a kérelem benyújtásakor átminősül szociális szállássá, ha az komfort nélküli vagy félkomfortos. A másik mód az e célra létrehozott szociális szállás.

(2) A szociális szállásban való elhelyezés feltétele a Zuglói Család- és Gyermejköltségi Központtal együttműködési megállapodás kötése.

(3) A szociális szállássá átminősült komfort nélküli vagy félkomfortos lakás esetén, továbbá e célra létrehozott szociális szállásban történő elhelyezés esetén nem kerül sor a lakáskiürítési eljárás lefolytatására, vagy ha az már folyik, annak felfüggesztését kell kérni.

(4) A szociális szállás legfeljebb egy évre nyújtható és időtartamára szálláshasználati szerződést kell kötni.

(5) A szociális szállásban együtt kell elhelyezni valamennyi lakásban együtt lakót és bérlőt.

(6) A szálláshasználati díjat az Önkormányzat Képviselő-testülete külön rendeletben állapítja meg.

(7) A szálláshasználó köteles a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központtal kötött együttműködési megállapodásban foglaltakat teljesíteni:

- a) a szálláshasználati díj megfizetésére vonatkozó szabályokat,
- b) a felhalmozott lakbér és közüzemi díj hátralék rendezésének ütemezését,
- c) a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ való kapcsolattartás részletes szabályait,
- d) az együttműködési kötelezettség megszegésének következményeit,
- e) az előtakarékosságra vonatkozó szabályokat.

(8) A Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központtal való együttműködés célja, hogy hozzásegítse a szálláshasználót a lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatban felhalmozott hátralék törlesztéséhez, valamint képessé tegye bérlakás fenntartására.

(9) Amennyiben a szálláshasználó a szálláshasználati szerződést vagy az együttműködési megállapodást ismételten és súlyosan megszegi, az együttműködési megállapodás tekintetében a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ javaslatára a Szociális Bizottság a szociális szálláshasználati szerződést felmondhatja és kezdeményezheti a lakáskiürítési eljárást, vagy annak folytatását kérheti.

(10) Amennyiben a szálláshasználó a tartozás teljes rendezésének kivételével eleget tett a szálláshasználati szerződésben és az együttműködési megállapodásban foglalt kötelezettségeinek, akkor a egy éves szálláshasználati szerződését a Szociális Bizottság újabb egy évvel meghosszabbíthatja.

(11) Amennyiben a szálláshasználó teljeskörűen eleget tesz a szálláshasználati szerződésben és az együttműködési megállapodásban foglaltaknak, akkor a Szociális Bizottság bérleti szerződést köthet vele

- a) határozott időre a korábban bérelt lakására, ebben az esetben a lakás visszaminősül, elveszti szociális szállás jellegét;
- b) az erre a célra létrehozott szociális szállásban lakó bérlakáshoz juthat ismételten a névjegyzék eljárásrendje szerint, a szálláshasználati szerződés meghosszabbításával addig, ameddig a névjegyzéken elfoglalt helye alapján számára önkormányzati lakás adható bérbe.

38. Az elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalma

80. § A jogcím nélküli lakáshasználó a felmondási idő leteltét követően a lakáskiürítés foganatosításáig bármikor kérheti szociális szállásban való elhelyezését.

81. § (1) A Zuglói ZRt. a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ egyidejű értesítésével a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt tájékoztatja a jogcím nélküli lakáshasználót

- a) a bírósági eljárás megindításának jogkövetkezményeiről;
- b) a bírósági eljárásban őt megillető jogokról;
- c) települési támogatások igénybevételei lehetőségéről;
- d) az Önkormányzat által felajánlott elhelyezési lehetőségekről;

- e) a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ által nyújtható szolgáltatásokról, a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ elérhetőségéről.

(2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a felajánlott elhelyezést a tájékoztatás átvételét követő 30 napon belül nem fogadja el, a bérbeadó nevében eljáró polgármester megindítja a lakás kiürítése iránti eljárást.

(3) A Zuglói ZRt. a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ egyidejű értesítésével a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt a lakáskiürítési eljárásban született bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül értesíti a lakás elhagyására kötelezettet

- a) a jogerős határozatban foglaltak jogkövetkezményeiről;
- b) a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról;
- c) települési támogatások igénybevételi lehetőségéről;
- d) az Önkormányzat által felajánlott elhelyezési lehetőségekről;
- e) a Családsegítő Központ által nyújtható szolgáltatásokról, a Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ elérhetőségéről.

(4) A Zuglói ZRt. a lakáskiürítést foganatosító végrehajtó értesítését követő 8 napon belül az (1) bekezdés szerinti értesítéssel azonos tartalmú értesítést küld a lakás elhagyására kötelezetteknek.

82. § (1) A bérbeadó nevében eljáró polgármester a lakás kiürítésének foganatosításnak elhalasztását kéri, ha a lakás kiürítésére minimálisan elfogadható elhelyezés hiányában kerülne sor.

(2) Minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül

- a) várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők - ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket - esetében családok átmeneti otthonában való elhelyezés,
- b) amennyiben az a) pont szerinti elhelyezés családok átmeneti otthonában nem megoldható, a szociális szállás minősül minimálisan elfogadható elhelyezésnek,
- c) egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetőleg látássérült személyek esetében az Szoc. tv. szerinti támogatott lakhatás intézményei,
- d) tartósan beteg vagy 60 év feletti egyedülállók, valamint olyan gyermektelen párok esetében, amelyek egyik tagja betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt, szociális szállás,
- e) öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősek otthona,
- f) aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében páros elhelyezést biztosító átmeneti szálló,

g) egyedülálló esetén olyan átmeneti szálló, amelyben biztosított a legfeljebb 4 fős szobában való elhelyezés.

(3) Az ápolásra, gondozásra szoruló embereket, ha ezt igénylik, kizárólag az őket ápoló, gondozó velük együtt lakó személyekkel együtt, szociális szállásban lehet elhelyezni.

39. Hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítése

83. § (1) A bérlő (lakáshasználó) halálát követően, a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy hiányában, a bérleményben található ingóságok örököse köteles a hagyaték átadástól számított harminc napon belül a lakást kiürített állapotban átadni a Zuglói ZRt. részére. Ennek elmulasztása esetén, az örökös határidő kitűzésével fel kell hívni ezen kötelezettsége teljesítésére.

(2) A határidő eredménytelen elteltét követően a bérbeadó az ingóságok megfelelő raktározásáról – az örökös költségére az ingóságok értékéig – valamint a lakás újrahaznosításáról gondoskodik.

XI. Fejezet

Záró rendelkezések

84. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő első hónap első napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépése után érkezett kérelmeknek, illetve hatályba lépése után indult ügyeknek az elbírálásakor kell alkalmazni. A 3. § r), 17. § (4), a 73. § e), valamint a 79. §, a 80. §, és a 82. §. (2) bekezdés b), d) pontja és (3) bekezdése 2017. június 1-jén lépnek hatályba.

(2) Az e rendelet 79. § (6) bekezdésében szabályozott szálláshasználati díjat az Önkormányzat Képviselő-testülete külön rendeletben állapítja meg, a 79. §, a 80. §, és a 82. §. (2) bekezdés b), d) pontja és (3) bekezdése hatályba lépéséig.

(3) Hatályát veszti Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 22/2010. (VI. 18.) önkormányzati rendelete.

85. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének (2006. december 12.) való megfelelést szolgálja.

Karácsony Gergely
polgármester

Hoffmanné dr. Németh Ildikó
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata elismeri, hogy a megfelelő lakhatás két alapvető emberi jog, az emberi méltósághoz és egészséghez való jog megvalósulásának alapvető feltétele, így a lakhatáshoz való hozzáférés elősegítése Zugló teherbíró képességéhez mérten a helyi szociálpolitika kiemelkedően fontos feladata. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata ezen jogok érvényesülése érdekében a társadalmi igazságosság, a fenntarthatóság és átláthatóság elvei szerint működő rendszert kíván megvalósítani. Jelen rendelet a fenti célok megvalósulását szolgálja. A névjegyzékes rendszer kialakítása egyszerűbbé és átláthatóbbá teszi a lakáshoz jutás folyamatát a lakásigénylők számára.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

I. Fejezethez

Az I. Fejezet a rendelet általános rendelkezéseit tartalmazza.

Megállapítja a rendelet hatályát.

Szól arról, hogy milyen más önkormányzati rendeletek szabályoznak a rendelethez kapcsolódó jogszabályi rendelkezéseket.

Megjelöli azokat a jogszabályokat, amelyeket a rendeletben nem szabályozott kérdésekben alkalmazni kell.

Pontosan szabályozza a tulajdonosi jogkörök gyakorlására jogosultakat és hatáskörüket.

Tartalmazza a rendelet értelmező rendelkezéseit.

A jogbiztonság érdekében meghatározza a rendelet alkalmazásával kapcsolatos adatkezelési, adatvédelmi és átláthatósági szabályokat.

Taglalja a lakásigényléshez benyújtandó iratok körét.

II. Fejezethez

A II. Fejezet a lakások bérbeadásának általános feltételeit tartalmazza.

Megállapítja a lakásbérlet létrejöttének alapvető szabályait.

Szól a bérleti szerződés általános feltételeiről.

Megjelöli a méltányolható lakásigény mértékét.

Pontosan szabályozza a bérbeadás időtartamát.

Meghatározza a lakbér és a fizetendő díjak, költségek és a lakáshasználati díj tartalmi elemeit.

Kitér a lakást jogcím nélkül használó személyek jogállására.

III. Fejezethez

A III. Fejezet éves lakáshasznosítási terv kidolgozását írja elő, mely kiszámíthatóvá hivatott tenni az önkormányzat lakásgazdálkodását.

Meghatározza az éves lakásgazdálkodási terv kidolgozásának rendjét, elemeit, a terv teljesítésének ellenőrzési eljárását.

IV. Fejezethez

A IV. Fejezet a lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályokat tartalmazza.

Megjelöli a lakás bérbeadására, illetve a bérlőkijelölésre jogosultakat.

Tételesen felsorolja a lakások bérbeadásának jogcímeit.

V. Fejezethez

Az V. Fejezet részletesen taglalja a lakások bérbeadásának egyes jogcímeit, módjait, feltételeit és szabályait.

A szabályozás a következő jogcímekre vonatkozik:

névjegyzék alapján, szociális vagy költség alapon;

üres lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján;

piaci alapú lakásbérletre kiírt pályázat alapján;

pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás;

lakáscsere-szerződés alapján;

lakás bérleti jogviszony megszüntetése mellett másik lakásra bérleti jogviszony létesítése alapján;

törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján;

bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján;

jogcím nélküli személyek elhelyezése érdekében történő bérbeadás alapján;

határozott időre kötött lakásbérleti szerződés hosszabbítása;

bérbeadás azonnali intézkedést igénylő, rendkívüli élethelyzet esetén;

a lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadása alapján;
lakásbérleti jog folytatása alapján;
megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása alapján;
bérletárssá minősítés alapján;
a Polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata alapján;
önkormányzat intézménye, vagy gazdasági társasága rendelkezése alapján.

VI. Fejezethez

A VI. Fejezet a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának feltételeit határozza meg.

VII. Fejezethez

A VII. Fejezet a bérbeadói hozzájárulás szabályait tartalmazza.

Szabályozza lakásba való befogadás eseteit, feltételeit.

Szól a lakásbővítés jogintézményéről, meghatározza annak eljárás módját.

Rendelkezést tartalmaz átmeneti lakásokra vonatkozóan.

VIII. Fejezethez

A VIII. Fejezet részletesen rendelkezik a bérbeadó és a bérlő jogairól és kötelezettségeiről.

Ennek keretében szabályozza a szerződés megszűnését követő lakás-visszaadási kötelezettséget.

Meghatározza a bérlemény-ellenőrzés jogi kereteit.

IX. Fejezethez

A IX. Fejezet a bérbeszámítás szabályait, feltételrendszerét határozza meg.

X. Fejezethez

A X. fejezet a lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

Rendelkezik a bérleti jogviszony felmondással történő megszüntetéséről.

Segítő intézkedéseket fogalmaz meg a hátralékkal rendelkező bérlők érdekében.

Szabályozza a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Meghatározza a cserelakás felajánlásával történő bérleti jogviszony megszüntetésének esetét.

Részletesen leírja új szerződés kötésének jogszabályi feltételeit hátralék felhalmozódása miatti felmondást követően, melynek keretében szabályozza a szociális szállás jogintézményét.

Megfogalmazza az elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmának szabályait.

Szól a hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítésének eljárási rendjéről.

XI. Fejezethez

A XI. Fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

Szabályozza a rendelet hatálybalépésének szabályait.

Szól arról, hogy a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének (2006. december 12.) való megfelelést szolgálja.