

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete
44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-ára is figyelemmel, a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, a tulajdonosi jogkörök gyakorlása, kötelezettségek teljesítése

1. § (1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, amennyiben azok nem tartoznak más jogszabály hatálya alá.

(2) A rendelet hatálya – az életjáradéki szerződés megszűnéséig, az életjáradéki jogviszony fennállása alatt – nem terjed ki azokra a lakásokra, amelyek életjáradéki szerződés keretében kerültek önkormányzati tulajdonba.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjának mértékét és a bérleti díj megállapításának részletes szabályait külön önkormányzati szabályozás tartalmazza.

(4) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének 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 V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a bérleti jogviszony megszűnéséig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt kell alkalmazni.

2. § (1) A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) megillető tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére a rendelet hatálya alá tartozó lakások tekintetében – jelen rendelet keretei között – a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottságai, a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) és a Polgármester jogosult és köteles.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója egyes bérbeadói feladatok ellátásával közszolgáltatási szerződés keretében a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Zuglói ZRt.) bízta meg. Minden egyéb ilyen jellegű feladatot a Polgármesteri Hivatal lát el.

(3) Lakáskezelőnek az Önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében az Önkormányzat és a Zuglói ZRt. minősül.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Bérlő alatt – ahol e rendelet nem tesz köztük különbséget – a bérlőtársakat és a társbérlőket is érteni kell.
- b) Jogcím nélküli lakáshasználó: az Ltv. 91/A. § 13. pontjában meghatározott fogalom.
- c) Önkényes lakáshasználó: olyan jogcím nélküli lakáshasználó, aki az önkormányzati bérlakást úgy tartja birtokában, hogy annak használatára korábban sem rendelkezett bérleti joggal vagy más jogcímmel, vagy aki az e rendelet hatálya alá tartozó, lakatlan lakást elfoglalja, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv vagy személy, vagy az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával, vagy intézkedésével feljogosította volna.
- d) Egyenlő értékű jövedelem: a 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.
- e) A bérlő vagy a lakáshasználó életvitelszerűen használja a lakást, ha az számára ténylegesen életvitelszerű lakóhelyéül szolgál, onnan szervezi életét, ott folytatja az életviteléhez szükséges tevékenységeket (alvás, evés, tisztálkodás stb.), személyes használati és berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatók és közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe a lakásban. Az életvitelszerű használatot lakcímkártyával és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal kell igazolni.
- f) Életvitelszerűen zuglói lakos: az a személy, aki a kérelem benyújtását megelőzően legalább három éve Budapest Főváros XIV. kerületében rendelkezik lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel, vagy lakcím nélküliek esetén XIV. kerületi bejelentéssel.
- g) Fogyatékos személy: a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § a) pontjában meghatározott személy.
- h) Hajléktalan: az a személy, akinek bejelentett lakóhelye a hajléktalan szállás, vagy aki éjszakáit közterületen vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben tölti, és ezt a tényt a hajléktalanokat ellátó, Budapest XIV. kerületében működő szociális szolgáltató igazolja.

- i) Jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 4. § (1) bekezdésében meghatározott fogalom.
- j) Hozzá tartozó: a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott személy.
- k) Lakásigénylő: az e rendelet alapján önkormányzati lakást igénylő személy, az igénylése benyújtásának napjától.
- l) Lakóterület számítása: a lakóterület számításánál csak az Ltv. 91/A. § 7. pontjában meghatározott lakóhelyiségeket lehet figyelembe venni.
- m) A lakás komfortfokozatát növelő átalakításnak, korszerűsítésnek számít minden olyan beruházás, amely az Ltv. 91/A. §-a szerinti, alacsonyabb komfortfokozatú lakás magasabb komfortfokozatba történő besorolását eredményezi.
- n) Korszerűsítésnek számít minden olyan beruházás, amely a komfortosságot növeli, de nem jár magasabb komfortfokozatba történő besorolással, valamint nem tartozik az Ltv. 13. §-ának a hatálya alá.
- o) A lakás átalakításának minősül a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), vagy a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának és rendeltetésének megváltoztatása.
- p) A lakás rendeltetészerű használatának minősül:
pa) a berendezési tárgyak (fűtő, főző, meleg víz termelő és egészségügyi berendezések) üzemképes állapotban megőrzése,
pb) hideg és meleg burkolatok megfelelő állapotban tartása (ideértve szükség esetén a festést, cserét, pótlást is),
pc) a nyílászárók megfelelő állapotban tartása (mázolása, javítása, záruk cseréje, üvegezési munkálatok elvégzése).
- q) Súlyos mozgáskorlátozott személy: a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI. 29.) Korm. rendelet 2. § a) pontjában meghatározott személy.
- r) Óvadék: a Ptk. 5:95. §-ában meghatározott fogalom.
- s) Leromlott műszaki állapotú lakás: olyan lakás, amely rendeltetészerű használatra alkalmatlan, és ezt a lakásigénylő hatósági bizonyítvánnyal, vagy önkormányzati lakás bérlője esetén a ZVK Zrt. Műszaki állapot-felmérési jegyzőkönyvének másolatával igazolja.
- t) Család: a bérlő és a vele együtt költözők együttes megnevezése.
- u) "Első fészek" lakás: fiatal házaspár és élettársak saját tulajdonú lakáshoz jutásának elősegítését célzó, e rendelet 31. §-ában meghatározottak szerinti bérleti jogviszony keretében hasznosított önkormányzati bérlakás.

- v) E rendelet alkalmazásában élettársak: akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal igazolják az élettársi kapcsolatuk fennállását, vagy közjegyző által kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolat fennállását [az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/G. § (1) bekezdés], vagy a bejegyzett élettársi kapcsolatáról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény 1. §-a szerint bejegyzett élettársaknak minősülnek és ezt anyakönyvi okirattal igazolják.
- w) Adatkezelő: Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendeletének a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) rendelet (a továbbiakban: GDPR) 4. cikk 7. pontja szerinti adatkezelő.

3. Adatkezelés és adatvédelmi szabályok

4. § E rendelet alkalmazásában adatkezelőnek minősül Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: Adatkezelő).

5. § Az adatkezelésre vonatkozó alapvető szabályokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény és a GDPR határozza meg.

6. § Az adatkezelés részletes szabályait a jelen rendelet 1. mellékletét képező adatkezelési tájékoztató tartalmazza.

4. Lakásigényléshez, kérelemhez vagy pályázathoz benyújtandó dokumentumok

7. § (1) Az igénylő, a kérelmező vagy a pályázó az igénybejelentő formanyomtatvány benyújtása mellett az alábbiakban előírtak szerint köteles dokumentumok csatolásával vagy bemutatásával is igazolni a jogosultsági feltételek fennállását.

(2) Az igénylő, a kérelmező vagy a pályázó minden esetben köteles a személyazonosító igazolványát és a lakcímkártyáját bemutatni.

(3) Szociális helyzet alapján és költség alapon beadott igénylés vagy pályázat, valamint szociális helyzet alapján és költség alapon létesített bérleti jogviszonyt érintő kérelem esetén az igénylő köteles:

- a) amennyiben ilyennel rendelkezik, harminc napnál nem régebbi bankszámlakivonatot, és/vagy értékpapírszámlán lévő vagyronról banki igazolást csatolni,
- b) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot csatolni az alábbiakról:
 - ba) rendelkezik-e az ország területén bárhol, beköltözhető lakás kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogával, vagy beköltözhető lakás legalább 1/4 arányú tulajdoni hányadával, lakás hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával, kivéve az e rendelet 29. § (1) bekezdés b) vagy f) pontjai alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyt, vagy
 - bb) ingó- és/vagy ingatlantulajdonának, valamint vagyoni értékű jogaiknak együttes forgalmi értéke meghaladja-e a 3 millió forintot, ide nem értve azt, ha az ingótulajdon a munkavállaláshoz használt gép vagy gépjármű,

- c) a lakásigénylő és együtt költöző családtagjai jövedelmére vonatkozó valamennyi igazolást csatolni a (4) bekezdés, valamint a (3) bekezdés x) pontja szerint,
- d) a lakásigénylő által felajánlott saját tulajdonú lakás harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapját, bérlakás esetén a bérleti szerződést csatolni,
- e) igazolást csatolni arról, hogy a felajánlott lakás vonatkozásában nem áll fenn és az igénylés benyújtásától visszafelé számított egy évben sem állt fenn közüzemi díj-, közös költség- és lakbértartozás, vagy tartozás fennállása esetén benyújtandó az adósságkezelésről szóló igazolás, a részletfizetésről szóló megállapodás, valamint a pénzügyi igazolás arról, hogy a megállapodás értelmében teljesíti a fizetési kötelezettségét,
- f) igazolást csatolni a lakást esetlegesen terhelő terhek alapjául szolgáló tartozásokról, továbbá írásbeli nyilatkozatot arról, hogy a lakásigénylő az érintett lakásnak a tehermentesítését – a szerződés megkötését megelőzően – a saját költségén vállalja,
- g) az alábbiak szerint csatolni vagy bemutatni a jelen rendeletben meghatározott egyéb okiratokat, igazolásokat és nyilatkozatokat, különösen:
- ga) gyermek(ek)re vonatkozóan a tanulói, hallgatói jogviszony fennállásáról szóló igazolást csatolni, ha a tankötelezett korhatárt már betöltötték,
 - gb) bejegyzett élettársi kapcsolat esetén anyakönyvi okiratot, élettársi kapcsolat esetén közokiratba foglalt nyilatkozatot, vagy az Élettársi Nyilatkozatok Elektronikus Nyilvántartásában való feltüntetéséről szóló tanúsítványt bemutatni,
 - gc) házassági anyakönyvi kivonatát bemutatni,
 - gd) a TAJ kártyát bemutatni,
- h) amennyiben fennáll, igazolást vagy nyilatkozatot csatolni a magáncsőd alatt állás tényéről,
- i) a lakásigénylő aktuális lakhatási helyzetének leírását tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratot csatolni,
- j) amennyiben zuglói intézmény munkatársa, az erről szóló munkáltatói igazolást csatolni,
- k) életvitelszerűen Zuglóban lakás időtartamát bizonyító lakcímkártyát bemutatni, teljes bizonyító erejű magánokiratot csatolni,
- l) tartós nevelésbe vételről szóló igazolást bemutatni,
- m) kapcsolati erőszak következtében a lakhatását elvesztett személy a krízisközpont, a titkos menedékház, vagy a félutasház igazolását bemutatni,
- n) három hónapon túli várandós állapotról szóló orvosi igazolást bemutatni,
- o) valamennyi feltétel fennállásának igazolását – e rendeletben foglaltak szerint – csatolni vagy bemutatni,
- p) elhunyt bérlőre vonatkozó halotti anyakönyvi kivonatot bemutatni,

- q) hátralékigazolást kihelyezés esetén csatolni,
 - r) kizáró okokról szóló nyilatkozatot csatolni,
 - s) hátralék megfizetéséről szóló nyilatkozatát csatolni,
 - t) adószámot igazoló okiratot bemutatni,
 - u) munkáltatói hozzájárulást csatolni,
 - v) adatlapot a lakásban lakó vagy a lakásba költöző személyekről csatolni,
 - w) jövedelemről szóló nyilatkozatot (alkalmi munka) csatolni,
 - x) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított igazolást csatolni azokról a kifizetőkről, akik az igénylővel, pályázóval vagy kérelmezővel fennálló jogviszonyra tekintettel az igénylő után a lakásigénylés benyújtását megelőző 6 hónapra adó- és járulékfizetési kötelezettséget teljesítettek, valamint az egyéni vagy társas vállalkozóként történő járulékfizetéséről, kivéve az öregségi nyugellátásban részesülő vagy 18 év alatti személyek esetén,
 - y) egyedülálló apa gyermekének születési anyakönyvi kivonatát bemutatni.
- (4) Piaci alapú pályázat, valamint piaci alapú bérleti jogviszonyt érintő kérelem esetén az igénylő köteles az a) pont esetén bemutatni, a további esetekben csatolni:
- 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 vonatkozóan az illetékes állami adóhatóság által kiadott igazolást, vagy
 - c) a munkaviszonyból származó jövedelmek esetén a lakásigénylés benyújtását megelőző 6 hónapra vonatkozó munkáltatói jövedelemigazolást. Amennyiben a lakásigénylés benyújtását megelőzően a lakásigénylőnek vagy vele együtt költöző hozzátartozójának kevesebb, mint 6 hónapja van munkaviszonyból származó jövedelme, szükséges a teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat benyújtása arról, hogy a leigazolt időszakot megelőzően az igénylő nem rendelkezett ilyen jellegű jövedelemmel, vagy ha egyáltalán nem rendelkezik munkaviszonyból származó jövedelemmel, az erről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat benyújtása szükséges.
 - d) a gyermekek után járó pénzbeli ellátásokról szóló igazolásokat,
 - e) a nem munkaviszonyból vagy vállalkozási tevékenységből származó jövedelemről szóló igazolásokat,
 - f) tartásdíj megállapításáról szóló jogerős döntést, vagy ennek hiányában közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt megállapodást.
- (5) Egyéb esetekben az igénylő, a kérelmező vagy a pályázó e rendelet 2. melléklete szerint köteles dokumentumot csatolni vagy bemutatni.
- (6) A jövedelem igazolására különösen a (4) bekezdésben rögzített okiratokat kell csatolni vagy bemutatni.

II. Fejezet

A lakások bérbeadásának általános feltételei

5. A lakásbérlet létrejötte

8. § Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője – amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik – csak természetes személy lehet.

9. § (1) Bérleti szerződés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján bérlői jogosultságot szerző személlyel köthető. Semmis az a szerződés, amelyet tulajdonosi hozzájárulás nélkül kötöttek meg.

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

(3) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést – a vele a hivatalos iratok kézbesítésének szabályai szerint közölt felhívásban foglaltak ellenére – a bérbeadói hozzájárulásban megjelölt határidőn belül nem köti meg, abban az esetben a kijelölés hatályát veszti. Ez alól kivételt képez a bérleti jogviszony folytatásának esete. Ha a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a hozzájárulásban megjelölt határidőn belül önhibáján kívül nem köti meg, a határidő leteltét követő harminc napon belül mulasztását igazolhatja, melynek elfogadhatóságáról a polgármester dönt.

(4) Igénylés, kérelem és pályázat érvényességét, valamint bérleti szerződés megkötését kizáró ok, ha a pályázó vagy lakásigénylő és/vagy vele együtt költöző hozzátartozója:

- a) az Önkormányzattal történő lakásbérleti szerződés megkötése érdekében a lakásigénylése vagy pályázata benyújtását megelőző három évben neki felróható módon, valótlan adat közlésével az Önkormányzatot megtévesztette;
- b) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást vagy helyiséget önkényesen elfoglalta, a jogszerűtlen állapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő öt éven belül;
- c) bérleti jogviszonya az együttélés szabályainak megsértése miatt felmondásra került, a felmondás közlését követő öt éven belül;
- d) a kérelem benyújtásakor az Önkormányzattal szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, vagy egyéb közteherviseléssel kapcsolatos elismert tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelete Zuglói szociális és gyermekvédelmi pénzügyi, természetbeni támogatásainak és szociális ellátásainak szabályairól című rendeletben (továbbiakban: szociális rendelet) szabályozott adósságkezelési megállapodást, vagy e rendeletben szabályozott részletfizetési megállapodást kötött, vagy a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (III. 04.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyongáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról című rendeletben (továbbiakban: vagyonrendelet) szabályozott fizetési kedvezményben részesül, és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti;
- e) nem felel meg az e rendeletben meghatározott valamely feltételnek.

(5) Szociális helyzet alapján és költség alapon létesített bérleti jogviszony esetén igénylés, kérelem és pályázat érvényességét, valamint bérleti szerződés megkötését kizáró okok lehetnek a (4) bekezdésben foglaltakon túl, ha a pályázó vagy lakásigénylő és/vagy vele együtt költöző hozzátartozója:

- a) az ország területén bárhol beköltözhető lakás kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogával, vagy beköltözhető lakás legalább ¼ arányú tulajdoni hányadával, lakás hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve a jelen rendelet 29. § (1) bekezdés b) vagy f) pontjai alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyt, vagy
- b) ingó- és/vagy ingatlan tulajdonának, valamint vagyoni értékű jogaiknak együttes forgalmi értéke meghaladja a 3 millió forintot, ide nem értve azt, ha az ingótulajdon a munkavállaláshoz használt gép vagy gépjármű,
- c) lakásbérleti jogviszonya pénzbeli megváltásra került öt éven belül,
- d) az Önkormányzattal szemben lakásbérlettel összefüggő költségek – lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közös költség – megfizetéséhez a pályázat, kérelem vagy igénylés benyújtását megelőző három éven belül igénybe vett önkormányzati támogatás mértéke meghaladja a pályázott, igényelt vagy kérelmezett lakás egyéves bérleti díját oly módon, hogy a támogatás mértékének meghatározásába csak a 2021.02.01. után igénybe vett számít bele.
- e) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének együtt élő hozzátartozója, a beköltözéstől számított három évig, ha:
 - f) bérleti jogviszonya önkormányzati bérlakás engedély nélküli bérbeadásával indokolt felmondással megszüntetésre került, a felmondás közlését követő öt éven belül,
 - g) bérleti jogviszonya engedély nélküli, életvitelszerű ott nem tartózkodással indokolt felmondással megszüntetésre került, a felmondás közlését követő öt éven belül,
 - h) a lakását a magánforgalomban elcserélte kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra a csereügylet létrejöttét követő öt éven belül, vagy
 - i) beköltözhető ingatlanát elidegenítette, az elidegenítést követő öt éven belül,
 - j) önkormányzati bérlakásban élő személy személyi, családi és egyéb körülményeinek vizsgálata során megállapítható, hogy
 - ja) a maga és a vele együtt lakó hozzátartozói magatartása ellentétes az együttélés alapvető követelményeivel,
 - jb) a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
 - jc) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti/teljesítette,

jd) lakásigénylése a méltányolható lakásigény felső határát meghaladó nagyságú lakás bérleti jogának az elnyerésére irányul.

(6) 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.

(7) Az együttélés szabályai és követelményei megsértésének megállapításáról a Népjóléti Bizottság dönt.

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

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

a) 1 fő esetén 40 m²-ig,

b) 2 fő esetén 55 m²-ig,

c) 3 fő esetén 65 m²-ig,

d) 4 fő esetén 70 m²-ig,

e) 5 fő esetén 75 m²-ig,

f) 6 fő esetén 80 m²-ig,

g) 7 fő esetén 85 m²-ig,

h) 8 fő esetén 90 m²-ig,

i) 8 fő felett minden további személy után 5 m².

(3) Jogerős határozattal igazoltan gondozásra szoruló személy esetén a méltányolható lakásigény mértéke legfeljebb egy szobával növelhető. Erről a Népjóléti Bizottság dönt.

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

11. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás – az e rendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével – határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig adható bérbe.

(2) Szociális vagy költség alapon első alkalommal két évre adható bérbe lakás. A bérleti szerződés további kettő és öt év közötti időtartamra meghosszabbítható, az e rendeletben meghatározottak szerint.

(3) Piaci alapú bérlet esetén – amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik – első alkalommal egy és kettő év közötti időtartamra adható bérbe lakás. A bérleti szerződés további kettő és öt év közötti időtartamra meghosszabbítható az e rendeletben meghatározottak szerint.

(4) Amennyiben a jogviszony felújítási, korszerűsítési pályázat eredményeképpen jön létre, az először megkötött bérleti szerződés tartama öt évnél hosszabb abban az esetben lehet, ha a bérbeszámítás alapját képező összeg kiegyenlítése azt szükségessé teszi. Ebben az esetben az először megkötött bérleti szerződés tartama a kiegyenlítéshez szükséges tartammal megegyező, de legfeljebb tíz év.

(5) Meghatározott feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, amennyiben a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik, valamint az e rendeletben foglaltak szerinti közérdekből történő bérbeadás esetén.

(6) Szanálásra, kiürítésre, bontásra kijelölt ingatlanban lévő lakásban, valamint szükséglakásban tilos bérlőt elhelyezni, tilos továbbá elismert tartozással rendelkező jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződést kötni. Az ilyen ingatlan vagy lakás vonatkozásában megkötött, hatályos bérleti szerződés meghosszabbításának időtartama legfeljebb három év lehet.

(7) A bérleti szerződés meghosszabbításának kezdeményezése a jelen rendelet hatálybalépését követően a bérlőt terheli.

(8) Szükséglakás, komfortnélküli lakás és félkomfortos lakás esetén az önkormányzati rendeletben megállapított szociális bérleti díjtól el lehet térni, amennyiben a bérlő arra már nem jogosult.

(9) A bérleti díj típusának meghatározása a 25. § (1) bekezdés b) pont ba)-bc) alpontjaiban meghatározott jövedelmi határoknak megfelelően történik az esetben, ha a bérlő és az együttműködők száma eléri vagy meghaladja a két főt.

(10) Egyedülálló bérlő és komfortos vagy összkomfortos lakás esetében a bérleti díj típusának meghatározása a 25. § (1) bekezdés b) pont ba)-bc) alpontjaiban meghatározott jövedelmi határoknak megfelelően történik oly módon, hogy bérleti-díj kategória akkor emelhető, ha jövedelme meghaladja az emelt kategória alsó jövedelemhatárának 150%-át.

12. § (1) A bérlő az adott bérleti jogviszonyra vonatkozó külön önkormányzati rendeletben megállapított lakbért, valamint az Ltv.-ben és/vagy bérleti szerződésben, vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatási díjakat, továbbá társasház esetén a társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvény alapján az általa bérelt lakásra eső közös költségeknek a felújítási alapon felüli részét köteles megfizetni. Társasházakban azoknak a külön szolgáltatásoknak a díjait számlázza ki a bérbeadó a bérlő felé, melyeket a közös költség nem tartalmaz.

(2) A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és a csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,
- b) a fűtés és a meleg víz 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 lakásbiztosítás,
- h) a kertgondozás, épülettakarítás,
- i) a felvonó használatának biztosítása

(a továbbiakban: külön szolgáltatások díja).

(3) A bérlő a (2) bekezdés a)–d) pontjaiban felsorolt külön szolgáltatásokért a jogszabályokban meghatározott szolgáltatási díjat, a (2) bekezdés e)–i) pontjaiban meghatározott külön szolgáltatásokért a szolgáltatás ellenértékét köteles megfizetni.

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

14. § (1) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapon túl a bérleti díj másfélszeres mértékének megfelelő összeg.

(2) A használati díj mértéke a bérleti díjjal egyező mértékű azon jogcím nélküli lakáshasználó esetén, aki adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt vagy részletfizetési megállapodást kötött, vagy fizetési kedvezményben részesül, és az ezekben foglalt fizetési kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti, feltéve, ha ezt hitelt érdemlően igazolja a Polgármesteri Hivatal felé.

III. Fejezet

A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

15. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakást bérbe adni, bérlőt kijelölni az alábbiak jogosultak:

- a) az e rendeletben megjelölt tisztségviselők és bizottságok az ott megjelölt hatáskörök szerint,
- b) a bérlőkijelölési vagy kiválasztási joggal felruházott szerv vagy személy a külön megállapodásban megjelölt lakásra és az abban foglalt feltételekkel,
- c) az Önkormányzat gazdasági társasága, intézménye a használatában lévő lakásra és jogszabály szerint a bérleti jogviszony folytatására jogosultság megállapítása esetén a rendelet szerint erre hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy.

7. A lakások bérbeadásának jogcímei

16. § Az Önkormányzat tulajdonában álló lakást

- a) névjegyzék alapján;
- b) lakatlan lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján, szociális, költségalapú vagy piaci alapú lakásbérletre;
- c) szociális, költségalapú vagy piaci alapú lakásbérletre kiírt pályázat;
- d) pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás;
- e) lakáscsere-szerződés;
- f) lakásbérleti jogviszony megszüntetése mellett másik lakásra bérleti jogviszony létesítése;

- g) jogszabályban, jogerős bírósági- vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség;
- h) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján történő bérbeadás;
- i) jogcím nélküli személyek elhelyezése érdekében történő bérbeadás;
- j) határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítás;
- k) a lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadás;
- l) lakásbérleti jog folytatása;
- m) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
- n) bérlőtársaság minősítés;
- o) a Polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata;
- p) önkormányzat intézménye, vagy gazdasági társasága rendelkezése;
- q) e rendelet 31. §-ában meghatározottak szerint "Első fészek" hasznosításra kijelölt lakás jogcímen lehet bérbe adni.

17. § (1) Lakatlan összkomfortos lakás csak piaci alapú bérleti díj mellett adható bérbe. Ettől eltérni a 16. § (1) bekezdés d), e), f), g), h), j), l), q) pontjában megjelölt jogcímek esetén lehet.

(2) Lakatlan komfortos lakás piaci vagy költségalapú vagy szociális bérleti díj mellett adható bérbe.

(3) Lakatlan félkomfortos vagy komfort nélküli lakás csak szociális alapú bérleti díj mellett adható bérbe.

(4) Lakatlan, részben vagy egészben akadálymentesített lakás csak fogyatékos vagy mozgássérült személynek és eltartójának adható bérbe.

8. Lakáshasznosítási terv

18. § Az önkormányzati lakások hasznosításának módjára a polgármester a lakásgazdálkodási ügyekért felelős alpolgármesterrel együttműködve, a tárgyévi költségvetés benyújtásáig lakáshasznosítási tervet készít a tárgyévre vonatkozóan, melyet a Képviselő-testület költségvetést tárgyaló ülését követő ülésére terjeszt elő. Lakás hasznosítása csak a lakáshasznosítási tervben foglaltak szerint történhet.

19. § (1) A lakáshasznosítási terv tartalmazza:

- a) A lakáshasznosítási terv előterjesztésekor hasznosítható lakások számát és komfortfokozatát.
- b) A tárgyévre vonatkozóan a további, hasznosításba bevonni tervezett lakásokat az alábbiak szerint:

- ba) a tárgyévben várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;
- bb) a tárgyévben vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat szerinti bontásban;
- bc) a tárgyévben a lakatlan, nem bérbe adott, felújítani tervezett lakások száma és komfortfokozata, ezen belül a komfortfokozatnövelő felújítások száma, a jelenlegi és a célzott komfortfokozat megnevezésével;
- bd) a tárgyév során kiüríteni vagy bontani tervezett önkormányzati bérlakások száma és komfortfokozata;
- be) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások száma és komfortfokozata;
- bf) a tárgyév során csatolással hasznosítani tervezett önkormányzati bérlakások száma és komfortfokozata.

c) A hasznosítani tervezett lakásokat darabszám, komfortfokozat, bérleti díj és a hasznosítás 16. §-ban felsorolt jogcímei szerint, a 29. § (1) bekezdése szerinti további részletezéssel, valamint a névjegyzék alapján hasznosított lakások esetében a bérleti díj típusa szerint.

d) Az előző évben tervezett, de meg nem valósult hasznosítást a bérbeadás jogcíme, a darabszámok és a komfortfokozatok szerint.

(2) Az (1) a)-c) pontjai a 3. melléklet alkalmazásával kerülnek meghatározásra.

9. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

20. § (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 Polgármesteri Hivatalnak. A tartós távollét indokát és időtartamát megfelelően igazolni kell.

(3) A bérleti szerződést életvitelszerű ott nem lakásra hivatkozással nem lehet felmondani, ha a bérlő a lakásból családi vagy egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása, két évet meg nem haladó jogerős szabadságvesztés büntetés letöltése miatt van távol és a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettségének eleget tett.

(4) A bérleti jogviszony alapjául szolgáló adatokban bekövetkező változásokat a bérlő köteles a változásról való tudomásszerzésétől számított tizenöt napon belül írásban bejelenteni a Polgármesteri Hivatalnak.

10. Bérlemény-ellenőrzés

21. § (1) A Polgármesteri Hivatal évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződésszerű használatát, kiemelten a bérlő karbantartásra, felújításra vonatkozó kötelezettségét és a lakásban tartózkodók ott tartózkodásának jogszerűségét.

(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 eseteken kívül a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

(4) A bérleményellenőrzésre jogosult szerv – önállóan vagy a Polgármesteri Hivatal 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.

IV. Fejezet

A lakások bérbeadásának egyes jogcímei, módjai, feltételei és szabályai

11. A névjegyzék alapján bérlakáshoz jutás rendje és feltételei

22. § (1) Az Önkormányzat évente lakásigénylési névjegyzéket (a továbbiakban: névjegyzék) készít, amely szerint szociális és költség alapú lakásbérleti szerződést lehet kötni. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis.

(2) A névjegyzékbe azt a természetes személyt lehet felvenni, aki a névjegyzékbe való felvételét 2021. február 1. napjáig kezdeményezte, továbbá:

- a) életvitelszerűen zuglói lakos, vagy szociális intézményben fennálló ellátotti intézményi jogviszony kezdetét megelőzően legalább három évig utolsó bejelentett lakcíme Budapest, XIV. kerület közigazgatási területén (a továbbiakban: Zugló) volt,
- b) akinek és a vele együtt költözőknek az egyenlő értékű jövedelme szociális alapon bérbeadandó lakás esetén nem haladja meg a 85 500 forintot, de eléri a mindenkori nyugdíjminimum másfélszeresét, vagy
- c) akinek és a vele együtt költözőknek az egyenlő értékű jövedelme költség alapon bérbeadandó lakás esetén meghaladja a 85 500 forintot, de nem haladja meg a 114 000 forintot.

(3) Nem jogosult névjegyzékbe való felvételre vagy a névjegyzékben való részvétele meghosszabbítására a lakásigénylő és/vagy a vele együtt költöző hozzátartozója, ha:

- a) Magyarország területén bárhol beköltözhető lakás kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogával, vagy beköltözhető lakás legalább ¼ arányú tulajdoni hányadával, lakás hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve a jelen rendelet 29. § (1) bekezdés b) vagy f) pontjai alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyt, vagy
- b) ingó- és/vagy ingatlan tulajdonának, valamint vagyoni értékű jogaiknak együttes forgalmi értéke meghaladja a 3 millió forintot, ide nem értve azt, ha az ingótulajdon a munkavállaláshoz használt gép vagy gépjármű, vagy
- c) az Önkormányzattal történő lakásbérleti szerződés megkötése érdekében a lakásigénylése benyújtását megelőző három évben neki felróható módon, valótlan adat közlésével az Önkormányzatot megtévesztette, vagy

- d) lakásbérleti jogviszonyának pénzbeli megváltása a lakásigénylése benyújtását megelőző öt éven belül történt, vagy
- e) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást vagy helyiséget önkényesen elfoglalta, a jogszerűtlen állapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő öt éven belül, vagy
- f) az Önkormányzat felé lakásbérletből származó vagy egyéb köztartozása van.

(4) A (3) bekezdés a)–b) pontjaiban foglaltakról a lakásigénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni, és köteles az e rendeletben meghatározott igazolásokat becsatolni a névjegyzékbe felvételére irányuló kérelmével egyidejűleg.

23. § (1) A névjegyzékbe felvételre irányuló kérelmet kérelem bejelentő formanyomtatványon kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalba.

(2) Egy lakásigénylő – beleértve a vele együtt költözőket – csak egy lakásigénylési kérelemben szerepelhet.

(3) A Polgármesteri Hivatal a részére megküldött kérelem és az elbíráláshoz szükséges valamennyi, e rendeletben meghatározott igazolás, nyilatkozat alapján a beérkezéstől számított harminc napon belül megküldi a polgármesternek a névjegyzékbe történő felvétel iránti kérelmet és mellékleteit.

(4) A Polgármesteri Hivatal a (3) bekezdés alapján benyújtott, e rendelet szerint hiánypótlásra szoruló kérelem esetén a lakásigénylőt tizenöt napos határidő tűzésével felszólítja a hiányok pótlására, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a hiánypótlás elmulasztása esetén a kérelme elutasításra kerül. Hiánypótlási felhívásra egy alkalommal kerülhet sor.

(5) A polgármester a lakásigénylő névjegyzékbe történő felvételéről vagy a kérelem elutasításáról a kérelem hiánytalan előkészítését követő hatvan napon belül dönt.

(6) Azt a lakásigénylőt, aki a névjegyzékbe felvétel feltételeinek megfelel, a polgármester felveszi a névjegyzékbe 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 névjegyzékbe történő felvétel feltételeinek, a polgármester elutasítja és erről a lakásigénylőt írásban értesíti.

(8) A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét jelen rendelet 4. mellékletét képező pontrendszer és elsőbbségi szabályok határozzák meg.

(9) A lakásigénylő a névjegyzékbe iktatószámmal kerül felvételre. A lakásigénylő természetes személyazonosító adatai (különösen a neve, születési ideje és 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 Népjóléti Bizottság, a Városfejlesztési Bizottság és a

Gazdasági Bizottság félévente tájékoztatást kap a Polgármesteri Hivataltól a Népjóléti Bizottság, a Városfejlesztési Bizottság és a Gazdasági Bizottság rendes ülésén.

(11) A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, az egy éves időtartam elteltével hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A Polgármesteri Hivatal a törlés időpontját legalább 30, legfeljebb 60 nappal megelőzően értesíti a lakásigénylőt a lejárat időpontjáról, a hosszabbítás lehetséges módjáról és a jogkövetkezményekről. Amennyiben a kérelmező körülményeiben változás következett be, úgy a kérelmezőnek a hosszabbítási kérelemmel egyidejűleg a változást igazoló dokumentumokat is be kell nyújtania. Ha a lakásigénylő körülményeiben nem következett be változás, úgy erre vonatkozó nyilatkozata alapján a névjegyzékben további egy évig szerepel.

24. § (1) Lakás megüresedése esetén az e rendelet 4. melléklete szerint számított sorrend alapján, és a méltányolható lakásigényre tekintettel a névjegyzék első három helyén szereplő lakásigénylőt a Polgármesteri Hivatal a lakás beköltözhetővé válásától számított tíz munkanapon belül az adatok pontosítása és a jogosultság ellenőrzése céljából adatközlésre hívja fel.

(2) A Polgármesteri Hivatal az adatközlésre irányuló felhívással egyidejűleg hivatalos értesítést küld a lakásigénylőknek, ami tartalmazza:

- a) a lakásra vonatkozó adatokat: a lakás pontos címét, komfortfokozatát, lakóterületét, valamint a szobák számát,
- b) a lakbér mértékét,
- c) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,
- d) felhívást, hogy a kérelmében megjelölt, a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat és az azokban bekövetkezett változásokat igazolja, ezen igazolások pontos felsorolását, e kötelezettsége elmulasztásának 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 jogosult 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 Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(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. Ebben az esetben az a lakásigénylő válik jogosulttá, aki a névjegyzékben a kiesőt követő helyen legmagasabb pontszámmal szerepel.

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

(6) A bérleti szerződés időtartama első alkalommal két év, ami minden alkalommal legfeljebb újabb öt évvel meghosszabbítható.

12. A pályázat alapján történő bérbeadás rendje, általános feltételei, beleértve a felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázatot is

25. § (1) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, pályázat benyújtására jogosult:

a) aki cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár vagy az Európai Unió tagállamának, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államnak az állampolgára (a továbbiakban: EGT-állampolgár), és életvitelszerűen zuglói lakos, vagy szociális intézményben fennálló ellátotti intézményi jogviszonya kezdetét megelőzően legalább három évig utolsó bejelentett lakcíme Zugló volt, és

b) akinek és a vele együtt költözőknek az egy főre eső jövedelme:

ba) szociális alapon bérbe adandó lakás esetén nem haladja meg a mindenkori öregségi teljes nyugdíj legkisebb havi összege (továbbiakban: nyugdíjminimum) három és félszeresét, és eléri a megpályázott lakás bérleti díjának háromszorosát;

bb) költség alapon bérbe adandó lakás esetén meghaladja a nyugdíjminimum három és félszeresét, de nem haladja meg az ötszörösét, és eléri a megpályázott lakás bérleti díjának háromszorosát;

bc) piaci alapon bérbe adandó lakás esetén meghaladja a nyugdíjminimum ötszörösét, és a lakbér mértéke nem haladja meg a költözők összesített jövedelmének 50%-át, és

c) aki vállalja költségalapú bérlet esetén két, piaci alapú bérlet esetén három havi lakbérrel megegyező mértékű óvadék megfizetését.

(2) Érvénytelen a pályázat, amennyiben a pályázó és/vagy a vele együtt költöző hozzátartozója a 9.§ (4) bekezdés a)–e) pontjai, továbbá szociális helyzet alapján kiírt pályázat esetén a 9. § (5) bekezdés a)–j) pontjai valamelyikének hatálya alá esik.

(3) A piaci és költségalapú pályázat (beleértve a felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázatot is) alapján létesített bérleti jogviszony tartama alatt a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj besorolása nem kerülhet felülvizsgálatra.

26. § (1) A pályázatok kiírása az éves Lakáshasznosítási tervben foglaltak alapján történik.

(2) A Városfejlesztési Bizottság dönt a pályázat kiírásáról és eredményéről a piaci mértékű bérleti díj vállalása melletti lakásbérletre vonatkozó pályázat esetén, továbbá minden felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázat esetén.

(3) A Népjóléti Bizottság dönt a pályázat kiírásáról és eredményéről a szociális és költségalapú bérleti díj vállalása melletti lakásbérletre vonatkozó pályázat esetén.

(4) A pályázatok értékelése e rendelet 5. mellékletében foglaltak szerint, pontrendszerben történik. A Polgármesteri Hivatal végzi a pályázatok feldolgozását és készíti elő az ezekről szóló előterjesztéseket. Amennyiben a pályázók száma lehetővé teszi, a beérkező pályázatok legalább három helyeztjéj terjeszti döntésre az illetékes bizottság elé, és tájékoztatást nyújt az összes további pályázó által elért pontszámáról. Az illetékes bizottság a pályázat nyertesén túl dönt a többi pályázó sorrendjéről is. A pályázat nyertesének visszalépése vagy kiesése esetén a sorrendben soron következő pályázóval kell a bérleti szerződést megkötöni.

13. A felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázat

27. § (1) Az Önkormányzat az éves Lakáshasznosítási tervben rendelkezhet lakatlan lakások felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázat alapján történő bérbeadásáról is.

(2) A lakásokra pályázni lehet a felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett:

- a) az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás vonatkozásában fennálló bérleti jogról való lemondás, vagy bárhol található, magántulajdonban álló lakóingatlan tulajdonjogának átruházása ellenében, vagy
- b) az önkormányzati lakásbérlemény bérleti joga vagy lakóingatlan tulajdonjoga hiányában is.

(3) 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 lakásigény felső határát.

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

(5) A pályázati adatlap mellékletét képezi egy 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 végösszeg 110%-át.
- b) A megállapított bérleti díj költségvetési javaslatban meghatározott főösszegének 110%-a feletti részt a bérbeadó nem téríti meg, és ezeket a nyertes pályázó, vagy későbbiekben a bérlő akkor sem igényelheti, ha a bérleti szerződést nem köti meg, vagy a lakásból bármikor kiköltözik.
- c) A megtérítés akként történik, hogy a bérlő a megállapított bérleti díjnál mindaddig kevesebbet fizet, amíg az elfogadott kiadásai a költségvetési javaslatban meghatározott összeg erejéig teljes egészében beszámításra nem kerülnek.
- d) A c) pontban szabályozott esetben is szerződésszerűen meg kell fizetni a közös költségből a bérlőt terhelő részt, valamint a külön szolgáltatási díjakat.
- e) A felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázatra a felújítást, korszerűsítést, bérbeszámítást érintően a 41. § *(Bérbeszámítás szabályai)* rendelkezései irányadók.

14. A pályázati kiírás általános szabályai

28. § (1) A pályázat általános szabályai:

- a) pályázat lakatlan lakás esetén írható ki,
- b) a pályázatot a benyújtásra nyitva álló határidő napjáig ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára, valamint egyidejűleg közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján,

továbbá, ha a megjelenés és a pályázat benyújtási határideje között legalább tizennégy nap van, abban az esetben közzé kell tenni a Zuglói Lapokban is,

- c) a pályázat benyújtásának határideje nem lehet rövidebb, mint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételtől számított harminc nap,
- d) a pályázatot az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon (pályázati adatlapon), személyesen vagy meghatalmazott útján, a pályázati kiírásban megjelölt helyen vagy postai úton kell benyújtani,
- e) egy személy, vagy egy család az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb kettő lakásra nyújthat be pályázatot,
- f) a nyertes visszalépése vagy kiesése esetén a pályázatokat elbíráló bizottság által felállított rangsorban soron következő pályázóval kell a bérleti szerződést megkötöni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) annak tényét, hogy a meghirdetett lakás felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása, és/vagy piaci mértékű, vagy költségalapú, vagy szociális 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 összegét,
- 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,
- j) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat.

(3) A pályázatnak tartalmazni kell:

- a) a pályázó nevét, a pályázat benyújtásakor érvényes lakcímét, az együttköltözők nevét, számát, és a közöttük fennálló rokoni kapcsolat megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek, és vállalja a pályázati kiírásban meghatározott kötelezettségeket,

- c) felújítási, korszerűségi 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) kötelezettségvállalását a bérleti díj megfizetésére,
- e) a pályázó és a vele együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat,
- f) a pályázat elbírálása szempontjából lényeges egyéb adatokat, tényeket, körülményeket és nyilatkozatokat.

(4) A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a bérlőn és a leendő bérlőn túl csak a vele együttköltöző, és az együttlakó hozzátartozóit lehet figyelembe venni.

(5) Hiányosan benyújtott pályázat esetén a Polgármesteri Hivatal a pályázót egy alkalommal, tizenöt napos határidővel hiánypótlásra hívja fel azzal a figyelmeztetéssel, hogy a hiánypótlás elmulasztása esetén a pályázaton nem vehet részt.

(6) A pályázaton részt vevők a döntésről írásban kapnak értesítést a Polgármesteri Hivaltól az elbírálást követő harminc napon belül. A pályázatával kapcsolatos egyéb feladatok végrehajtásáról a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.

15. A pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás esetei

29. § (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 vagy lakhatatlanná vált, vagy az életveszélyes lakás lakójának elhelyezése esetén;
- c) az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási tervek, tömb rehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek szanálása stb.) teljesítése esetén;
- d) a lakáshasznosítási tervben erre a célra kijelölt lakások tekintetében, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselője, valamint munkavállalója részére, a munkáltatói jogkör gyakorlójának javaslatára;
- e) a lakáshasznosítási tervben erre a célra kijelölt lakások tekintetében, az Önkormányzat által fenntartott intézményben, vagy az Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságban, vagy a Budapesti Rendőr Főkapitányságnál, vagy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség XIV. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokságánál legalább egy éves munkaviszonnyal, köztisztviselői, közalkalmazotti vagy hivatásos jogviszonnyal rendelkező személy részére, vagy az Önkormányzattal szerződésben álló, kerületi egészségügyi ellátásban résztvevő személy részére, a munkaviszony, a köztisztviselői, közalkalmazotti vagy hivatásos jogviszony fennállásáig, a bérleti díj egyidejű meghatározásával;

- f) kérelmező vele szemben elkövetett családon belüli, vagy kapcsolati erőszak miatt vesztette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutasházszolgáltatásban lakik.

(2) Az (1) bekezdés a), b), c) és f) pontjaiban meghatározott esetekben a tulajdonosi döntést a Képviselőtestület által átruházott hatáskörben a polgármester hozza meg.

(3) Az (1) bekezdés d) és e) pontjaiban meghatározott döntést a polgármester javaslatára a Népjóléti Bizottság hozza meg.

(4) Az (1) bekezdés b) és f) pontjaiban meghatározott esetekben a bérleti szerződés időtartama legfeljebb hat hónappal lehet, ami egy alkalommal további hat hónappal meghosszabbítható.

(5) Akinek a lakását az (1) bekezdés a), b) vagy c) pontjában foglalt valamely ok miatt kell kiüríteni, úgy annak a (6)–(7) bekezdésben foglaltak szerint az Önkormányzat másik lakást ajánl fel. Ezen esetekben csak szociális lakbér alkalmazható.

(6) Az (1) bekezdés a), b) és c) pontjának alkalmazása esetén a jogosult vonatkozásában e rendelet 10. § (2) bekezdését (*méltányolható lakásigény*) 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 tekintettel különösen indokolt;
- c) amennyiben a kiürítendő lakás két és fél vagy annál nagyobb szobaszámú, akkor helyette a bérlő, valamint a vele együttlakó 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.

(7) Amennyiben a bérlő három, részére felajánlott és bemutatott, beköltözhető és megfelelő lakásból egyet sem fogad el, abban az esetben a pénzbeli térítés szabályai az irányadók.

30. § (1) A 29. § (1) bekezdés a)–c) pontjaiban előírt bérbeadói kötelezettség esetén a polgármester és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat az elhelyezési kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a jogosult által lakott lakás lakott forgalmi értékének legfeljebb a 90%-a.

(3) A megállapított pénzbeli térítés összegének 50%-a a megállapodás megkötését követő harminc napon belül, míg a fennmaradó összeg a kiürített lakásnak a Zuglói ZRt. részére történő átadása után tizenöt napon belül esedékes.

(4) Amennyiben a jogosult nem adja át a lakást a megállapodás szerinti időpontig, a térítés összegét a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelően számított – a késedelmes napokra eső – kamat összegével csökkenteni kell.

(5) Amennyiben a bérbeadó a (3) bekezdésben rögzített kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, úgy a jogosultat az esedékes összeg után a késedelmes napokra eső, a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű kamat illeti meg.

(6) A megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait, és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket.

(7) 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.

16. „Első fészek”, a fiatal házasok és élettársak részére kijelölt lakások bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezések

31. § (1) Az Önkormányzat pályázattal elnyerhető, határozott idejű elhelyezést (a továbbiakban: bérleti jogot) biztosít a (2) bekezdés szerinti fiatal házasok, vagy élettársi kapcsolatban élők számára, akik vállalják, hogy legfeljebb tíz éven belül önerőből, lakás-előtakarékosság vállalásával lakástulajdont szereznek.

(2) Az “Első fészek” hasznosításra kijelölt lakás bérleti jogának megszerzésére azok a pályázat benyújtásakor 35. életévüket be nem töltött házaspárok, vagy élettársak pályázhatnak:

a) akik mindketten betöltötték a pályázat benyújtásakor a 18. életévüket és magyar vagy EGT-állampolgárok, továbbá egyik fél sem áll cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, és

b) akik a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat másolatával, az élettársi kapcsolatot anyakönyvi vagy közjegyzői nyilvántartásba vételről kiállított tanúsítvánnyal, vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal igazolják, és

c) a pályázat benyújtásával egyidejűleg közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot nyújtanak be arról, hogy a házasságuk vagy az élettársi kapcsolatuk megszűnése esetén ki jogosult közülük a lakásbérleti jogviszony folytatására (a továbbiakban: elsődleges bérlő), és

d) akik valamely pénzügyintézetnél legalább a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, amelynek legkisebb összegét a Népjóléti Bizottság a pályázati kiírásban állapítja meg, és

e) akik közül legalább az egyik fél legalább 5 éve létesített állandó lakóhelyet Budapest, XIV. kerület közigazgatási területén és életvitelszerűen Budapest, XIV. kerületében él, és

f) akik közül az egyik félnek vagy együtt költöző hozzátartozójának sem áll fenn sem tulajdonjoga, sem haszonélvezeti joga beköltözhető lakáson, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti vagy bérlőtársi jogával. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni.

(3) Az "Első fészek" hasznosításra kijelölt lakás bérleti joga pályázati eljárás útján nyerhető el. A bérleti jog határozott időre, a lakás-előtakarékossági jogviszony lejáratának napjáig, de legfeljebb tíz éves időtartamra szólhat, nem hosszabbítható meg, nem cserélhető el és nem ruházható át.

(4) A bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás-előtakarékossági jogviszonynak folyamatosan, megszakítás nélkül fenn kell állnia, amit a bérlő köteles a bérbeadó részére havonta hitelt érdemlő módon igazolni.

(5) A pályázat érvénytelen, ha

- a) nem az arra rendszeresített nyomtatványon nyújtják be,
- b) hiányos és ezért elbírálásra alkalmatlan,
- c) a pályázati kiírás alaki és tartalmi követelményeinek nem felel meg,
- d) a 9. § (4) bekezdés a)–e) pontjaiban foglaltak valamelyike fennáll.

(6) A pályázat részletes szabályait a Népjóléti Bizottság állapítja meg.

(7) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított hatvan napon belül a Népjóléti Bizottság bírálja el. A tulajdonosi döntéssel szemben jogorvoslatnak helye nincs.

(8) A Népjóléti Bizottság – amennyiben a meghirdetett lakásra kellő számú pályázat érkezik – minden lakásra I-III. helyezettet rangsorol az alábbiak szerint. A pályázatok elbírálásakor a meghirdetett lakásokra a pályázatot elnyerő pár mellett meg kell határozni azt a sorrendben következő két pályázót is, akivel a pályázat nyertesének visszalépése esetén a bérleti szerződést meg kell kötni. A Népjóléti Bizottság a III. helyezettet követően nem rangsorolja a további érvényes pályázókat. Amennyiben a nyertes (I. helyezett) fiatal házaspár vagy élettársak a szerződést a szerződési ajánlat kézhezvételétől számított harminc napon belül nem kötik meg, azt visszalépésnek kell tekinteni.

(9) A Népjóléti Bizottság jogosult arról dönteni, hogy a pályázatban megjelölt lakásra sorrendben következő, érvényesen pályázó fiatal házaspár vagy élettársak számára felajánlja-e egy másik meghirdetett, de érvényes pályázat nélkül maradt lakás bérleti jogát.

(10) A meghirdetett lakások közül érvényesen csak egy lakásra lehet pályázni.

(11) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a bérbeadó a rendelkezésére álló adatok, valamint a bérlőtől kért adatszolgáltatás alapján, a pályázó fiatal házaspár vagy élettársak életvitelszerű lakhatási körülményeit a pályázatban bejelentett állandó lakóhelyen jogosult ellenőrizni.

(12) A nyertes fiatal házaspár vagy élettársak a bérleti szerződést bérlőtársként kötik meg.

(13) A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület külön rendeletben határozza meg.

(14) A lakásba a bérlő a házastársán vagy élettársán és a saját, a házastárs vagy az élettárs gyermekein kívül mást nem fogadhat be.

(15) A házasság jogerős felbontása vagy az élettársi kapcsolat megszűnése esetén a bérlőtársak közötti megállapodás alapján módosítható a (2) bekezdés c) pontja szerinti elsődleges bérlővel a bérleti szerződés.

(16) Az (1)–(15) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben “Első fészek” lakás bérleti joga elnyerésének pályázati feltételeire és a lakás bérbeadására e rendelet 25–26. §-ait és 28. §-át kell alkalmazni.

(17) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben foglalt igazolási kötelezettségét nem teljesíti, arra a hiánypótlásra történő felhívástól számított 30 nap áll rendelkezésére, mely nem hosszabbítható. A hiánypótlás elmaradása a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

(18) Amennyiben a bérlő az előtakarékosági szerződést megszakítja, az a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

(19) A bérleti szerződés (17) és (18) bekezdésben foglaltak szerinti felmondása esetén a bérlő köteles megtéríteni az általa fizetett bérleti díj és a piaci bérleti díj közötti különbséget.

(20) A (19) pontban foglaltak nem alkalmazhatóak, amennyiben az előtakarékosági szerződés megszakítása lakásvásárlás céljából történik, és a (17) bekezdésben foglalt igazolási kötelezettség ennek következtében nem teljesíthető.

17. Lakás bérbeadása bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján

32. § (1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás olyan jogi személyiséggel rendelkező szervezettel köthető, amely a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott közfeladatot lát el az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető.

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

(3) A megállapodás megkötéséről és annak tartalmáról a Városfejlesztési Bizottság dönt.

18. Bérbeadás jogszabályban, bírósági vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján

33. § (1) A jogszabályban, bírósági vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntésen alapuló bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség teljesítéséről – a rendelkezésre álló lakatlan és bérbe adható lakások figyelembevételével – 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 lakott forgalmi értékének legfeljebb 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 benyújtott kérelmére a polgármester egy szobás lakást adhat bérbe.

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

(5) A (2) és (4) bekezdések alkalmazása során a pénzbeli térítés kifizetésére a 30. § (3)-(6) bekezdéseiben foglaltak irányadók.

19. Az önkormányzat intézményének vagy gazdasági társaságának rendelkezése

34. § (1) Az Önkormányzat intézményének területén lévő, önkormányzati tulajdonban álló lakásra, valamint az Önkormányzat gazdasági társaságának a feladatellátásához biztosított, az Ltv. hatálybalépése előtt szolgálati lakásnak minősülő, vagy az Ltv. hatálybalépését követően ilyen célra bérbe adott lakásra a (2)–(3) bekezdésben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakás az intézmény vagy a gazdasági társaság feladatellátásához szükséges munkakörben, munkaviszony, közalkalmazotti vagy köztisztviselői jogviszony alapján foglalkoztatott személy részére adható bérbe, az intézmény, vagy a gazdasági társaság vezetőjének döntése alapján. A bérbeadás határozott időre, de legfeljebb öt évre, vagy az említett jogviszonyok fennállásáig szólhat.

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

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

- a) bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az intézmény, vagy a gazdasági társaság vezetője a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult,
- b) csak azok a személyek fogadhatók be a lakásba, akiknek a 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, vagy gazdasági társaságával munkaviszonyban, köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban van, vagy ilyen jogviszonyt létesít,
- d) a tartási szerződéshez, valamint az albérletbe adáshoz nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni.

20. A lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadás

35. § (1) A magántulajdonból az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakásnak az a korábbi tulajdonosa, akitől a lakás tulajdonjogát az Önkormányzat megszerezte (a továbbiakban: lakás korábbi tulajdonosa) – költségalapú lakbér megfizetése mellett –, kérheti a lakás részére történő bérbeadását.

(2) A lakás korábbi tulajdonosának előbérleti joga van. Amennyiben a lakás korábbi tulajdonosa élni kíván az előbérleti jogával, az erről szóló írásbeli nyilatkozatát legkésőbb a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő tizenöt napon belül az Önkormányzat Lakáshasznosítási osztályához kell benyújtania.

(3) A lakás korábbi tulajdonosának bérbevételi kérelmét a Városfejlesztési Bizottság bírálja el.

21. Lakatlanná vált társbérleti lakrész bérbeadása

36. § (1) A lakatlanná vált társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérelőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy 12 m²-nél nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérelő és a vele együttlakó személyek 10. § (2) bekezdésében meghatározott méltányolható 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 társbérelő(k) lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

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

(4) Az (1)–(3) bekezdésben rögzített eljárás lefolytatása a polgármester hatáskörébe tartozik.

22. Lakás bérbeadása nem lakás céljára

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

(2) A bérelő és a vele együtt lakó személyek kötelesek az Önkormányzat tulajdonában álló lakás egészét lakás céljára használni. Ha a bérelő e kötelezettségét megszegi, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(3) A Városfejlesztési Bizottság előzetes hozzájárulásával a bérelő, vagy vele együtt lakó hozzátartozója egyéni vállalkozóként, vagy gazdasági társaság vezető tisztségviselőjeként a lakásban székhelyet létesíthet abban az esetben, ha

- a) a tényleges vállalkozói tevékenységét teljes egészében a lakáson kívül végzi, és
- b) bérelőtársi jogviszony, társbérlet esetén a másik bérelőtárs, társbérelő ehhez írásban hozzájárul.

(4) A bérelő, továbbá a vele együtt lakó hozzátartozója, aki székhelyet létesített a lakásban, köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésétől számított tizenöt napon belül a vállalkozás székhelyét a lakásból másik ingatlanba áthelyezni és megindítani az illetékes hatóságnál/bíróságnál a székhely módosítására irányuló eljárást, továbbá ezt a bérbeadó felé igazolni.

23. A lakásbérleti jog folytatása a bérelő halála esetén

38. § A bérelő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására az Ltv. 32. § rendelkezései vonatkoznak.

24. Kötelezettségszegés miatti felmondás okán jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személyekre vonatkozó rendelkezések

39. § (1) Amennyiben a bérleti szerződést díjhátralék miatt mondja fel az Önkormányzat, abban az esetben a Népjóléti Bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján azt a jogcím nélküli lakáshasználót, akinek a lakáshasználata a kérelem benyújtását megelőzően több mint egy évvel keletkezett, önkormányzati lakás bérlőjévé jelölheti ki.

(2) Érvénytelen a kérelem, ha a kérelmező és/vagy a vele együtt költöző hozzátartozója a 9. § (4) bekezdés a)–e) pontja, továbbá szociális helyzet alapján kiírt pályázat esetén a 9. § (5) bekezdés a)–j) pontja valamelyikének a hatálya alá esik.

(3) Az érvényes kérelem további feltétele, hogy a kérelmező vállalja, hogy adósságrendezése érdekében együttműködik a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központtal, továbbá, ha jogosult rá, részt vesz a szociális rendeletben szabályozott adósságkezelési szolgáltatásban, vagy a vagyონrendeletben szabályozott fizetési kedvezményben részesül, vagy adósságrendezési megállapodásban rögzítve maximum öt év időtartamon belül a díjtartozását egyenlő havi részletekben kiegyenlíti az alábbiak szerint: a minimális havi törlesztő részlet a mindenkor nettó minimálbér 10%-a, nyugdíjas esetén a nyugdíjminimum 20%-a. A díjhátralék előtörlesztése legalább hat havi törlesztőrészlet mértékében lehetséges. Előtörlesztés esetén a futamidő rövidül az előtörlesztés mértékéig.

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

25. A polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata

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

- a) lakbér és egyéb, a lakbérben számlázott közüzemi díjról szóló hátralékigazolást (a Hálózat Alapítvány által kiadott formanyomtatványon),
- b) lakásbérleti szerződést felmondó nyilatkozatot,
- c) a bérleti jogviszony helyreállítása tárgyában az Önkormányzat követeléskezeléssel foglalkozó osztálya által előkészített, a polgármester által kiállított nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a volt bérlő rendezi a 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 eltekinthet. Ezen nyilatkozat a 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 Gyermejjóléti Központ adósságkezelési tanácsadójának kérelmére a Polgármesteri Hivatal 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 nyilatkozat kiállításának megtagadásáról.

(3) A Polgármesteri Hivatal a nyilatkozatot a döntés meghozatalától számított három munkanapon belül megküldi a Zuglói Család- és Gyermejjóléti Központ adósságkezelési tanácsadójának az (1) bekezdés a)–b) pontjaiban szereplő igazolással és nyilatkozattal együtt.

V. Fejezet Bérbeszámítás szabályai

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

- a) e rendelet 27. §-a szerint, pályázóként teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, vagy
- b) a bérlet fennállása alatt az Ltv. 15. § (1) bekezdésben meghatározott átalakításon, korszerűsítésen felül lakása komfortfokozatát növeli, vagy
- c) bentlakó bérlőként végez el az Ltv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, az a) és b) pontba nem tartozó műszaki munkálatokat.

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

- 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,
- e) annak tényét, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
- f) a költségek megosztását.

(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, vagy e rendelet 27. §-ának hatálya alá tartozik, abban az esetben a teljes költség bruttó (ÁFA-t tartalmazó) összege tekintetében a bérlő bérbeszámításra jogosult;
- b) amennyiben a bérlő felújítási, korszerűsítési kötelezettségvállalás melletti pályázat alapján végzi a munkálatokat, indokolt esetben a megállapított költségvetés 10%-kal utólagosan növelhető.

(4) Az (1) bekezdés a)–c) pontjaiban megjelölt munkák elvégzéséhez – az élet- és testi épség sérelmének közvetlen elhárítása esetét kivéve – előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás szükséges. A költségvetést a Zuglói ZRt. készíti el, melyet a Polgármesteri Hivatal véleményez és hagy jóvá; vagy élet- és testi épség sérelmének közvetlen elhárítása esetén a Zuglói ZRt. vizsgálja meg az ilyen jogcímen elvégzett munkálatok költségeinek indokoltságát, melyet a Polgármesteri Hivatal véleményez és hagy jóvá.

(5) A felújítási és korszerűsítési kötelezettségvállalás melletti pályázatok esetén a víz, gáz, elektromos közüzemek felújítását a Zuglói ZRt. végzi, a pályázat kiírása kizárólag a további munkálatokra terjedhet ki.

(6) Amennyiben a bérlő olyan munkálatokat végez vagy végeztet el a saját költségén, amelyeket az Ltv. nem a bérbeadó kötelezettségévé tesz, ebben az esetben bérbeszámításra nem jogosult, azonban a bérlő ilyen esetben is előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulást köteles kérni a polgármestertől.

(7) Amennyiben a bérlő a lakás – lakásbérleti szerződés szerinti – komfortfokozatát növelő beruházást kíván eszközölni, ehhez részletes költségvetést köteles benyújtani a Zuglói ZRt.-hez, amelyet a Polgármesteri Hivatal véleményez és hagy jóvá. Ebben az esetben a bérlő a jóváhagyott és számlákkal igazolt költségeit a bérleti díjba – magánszemély esetén bruttó összegben – beszámíthatja. Amennyiben a beruházás megkezdéséhez a jogszabályi előírások szerint építési engedélyre vagy hatósági bizonyítványra van szükség, azt a bérlő köteles beszerezni.

(8) A 41. § (1) bekezdés b) pont esetén a megállapodásról a Városfejlesztési Bizottság dönt.

(9) A költségek bérbeszámítása:

- a) szociális és költségalapú bérlet esetén akként történik, hogy a bérlő a bérbeadónak mindaddig nem fizet bérleti díjat, ameddig a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok költségeit teljes egészében a lakbérbe be nem számítják,
- b) a költségek bérbeszámítása piaci alapú bérlet esetén akként történik, hogy a bérlő a bérbeadónak mindaddig nem fizeti a bérleti díj 50%-át, ameddig a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok költségeit teljes egészében a lakbérbe be nem számítják.

VI. Fejezet

A lakásbérleti szerződés hosszabbítása

26. Határozott időre kötött lakásbérleti szerződés hosszabbítása

42. § (1) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő a bérleti szerződés lejáratát megelőzően legkorábban 120 nappal írásban kezdeményezheti a bérbeadónál.

(2) A hosszabbítási kérelemhez csatolni kell a jogosultság feltételeinek fennállását alátámasztó, valamint a bérleti díj megállapításának alapjául szolgáló okiratokat és igazolásokat.

(3) A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló, 7. § alapján benyújtandó kérelemről a Népjóléti Bizottság dönt.

43. § Érvénytelen a kérelem, amennyiben a kérelmező és/vagy a vele együtt költöző hozzátartozója a 9. § (4) bekezdés a)–e) és 9. § (5) bekezdés f)–j) pontjai valamelyikének hatálya alá esik.

44. § 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 hatvan napig kezdeményezheti. A kérelemről a Népjóléti Bizottság dönt.

VII. Fejezet

A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok

27. A Bp. XIV. kerület, Zugló községének megóvása érdekében hozott szabályok

45. § (1) Az önkormányzat évente legalább egy alkalommal egyenlegközlőt küld a bérlőknek, amely az adott időszak egyenlegén túl kötelezően tartalmazza:

- a) a díjhátralék esetén a segítő intézkedéseket,

- b) a lakbértámogatás, lakásfenntartási támogatás és az adósságcsökkentési támogatás mértékét adott intervallumra és görgetetten,
- c) a bérleti szerződés időtartamát, lejáratá időpontját,
- d) az esetleges jogkövetkezményeket a bérleti díj és az egyéb költségek meg nem fizetése esetére, valamint a bérleti jogviszony lejáratá esetén,
- e) a piaci bérleti díj és a bérlő által fizetett bérleti díj közötti különbség mértékét adott intervallumra és görgetetten.

(2) Bérbeadó azon hónap kivételével, melyben az egyenlegközlő kiküldésre kerül, az (1) bekezdés a)-e) pontjaiban foglaltaknak megfelelően minden hónapban tájékoztatást küld a bérlőnek.

46. § (1) A bérleti díj tartozás fennállása esetén követendő eljárásrendet a (2)–(6) bekezdések határozzák meg.

(2) Két havi bérleti díj tartozás fennállása esetén az Önkormányzat – a Polgármesteri Hivatal útján – felszólítja a bérlőt a tartozása rendezésére.

(3) Háromhavi vagy 300.000 Ft-ot meghaladó tartozás esetén a bérbeadó elévülést megszakító hatályú intézkedést (fizetési meghagyás, bíróság felé történő keresetbenyújtás) kezdeményez hatvan napon belül.

(4) A bérbeadó a (3) bekezdésben szabályozott eljárásban született jogerős határozat kézhezvételét követő kilencven napon belül intézkedik annak végrehajtásáról, szükség esetén a lakáskiürítés iránti per megindításáról.

(5) Amennyiben a bérlő adósságát rendezte, vagy adósságkezelési szolgáltatásban, vagy fizetési kedvezményben részesül, vagy adósságrendezési megállapodást kötött, a (4) bekezdésben foglalt végrehajtási eljárást és lakáskiürítés iránti pert nem kell megindítani.

(6) Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben foglaltakat egy alkalmat meghaladóan nem teljesíti, abban az esetben a (4) bekezdésben foglaltak az irányadóak.

47. § (1) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtására a (2)–(5) bekezdésben foglaltak irányadóak

(2) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozatot végrehajtani – amennyiben fővárosi kerületi önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napjai között kizárólag abban az esetben lehet, ha

- a) önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során kerül rá sor, és
- b) ha a Népjóléti Bizottság ekként dönt.

(3) A lakáskiürítést elrendelő jogerős határozatot – amennyiben fővárosi kerületi önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – május 1. és szeptember 30. között végre kell hajtani, kivéve, ha a Népjóléti Bizottság másként nem rendelkezik.

(4) Az (2) és (3) bekezdésben foglaltak végrehajtásának további előfeltétele a minimálisan elfogadható elhelyezés biztosítása, kivéve, ha a bérleti szerződés felmondásának indoka a 9. § (4) bekezdés c)

pontjában, vagy a 9. § (5) bekezdés f) vagy g) pontjában, vagy j) pont ja) vagy jb) alpontjában foglaltak legalább egyike.

(5) A (4) bekezdés alkalmazásában minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül

- a) 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 is – esetében családok átmeneti otthonában,
- b) egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetőleg látássérült személyek esetében a Szoc. tv. szerinti támogatott lakhatás intézményeiben,
- c) öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősök otthonában

való elhelyezés.

28. Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással

48. § A bérleti jogviszony felmondással való megszüntetésére az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

29. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

49. § (1) Szociális vagy költségalapú alapú, határozatlan időtartamra létesített, és legalább már öt éve fennálló tartamú bérleti jogviszony esetén a bérlő kérelmezheti pénzbeli térítés alkalmazását. A pénzbeli térítés mértéke a lakás lakott forgalmi értékének 10%-a (a továbbiakban: pénzbeli térítés alkalmazása).

(2) Szociális vagy költségalapú, határozatlan időtartamra létesített, és legalább már öt éve fennálló tartamú bérleti jogviszony esetén a bérlő kérelmezheti kisebb, és/vagy kevesebb szobaszámú, és/vagy alacsonyabb komfortfokozatú cserelakás biztosítását pénzbeli térítés mellett. Ebben az esetben a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszűnésével érintett lakás lakott fogalmi értéke közötti különbözetnek a 10%-a, de legfeljebb 500 000 forint fizethető ki. A cserelakás nem haladhatja meg a méltányolható lakásigény mértékét (a továbbiakban: cserelakás biztosítása és pénzbeli térítés egyidejű alkalmazása).

(3) Szociális vagy költségalapú, határozatlan időtartamra létesített, és legalább már öt éve fennálló tartamú bérleti jogviszony vagy határozott időtartamú jogviszony esetén a bérlő kérelmezheti cserelakás biztosítását. A cserelakás nem haladhatja meg a méltányolható lakásigény mértékét (a továbbiakban: cserelakás biztosítása).

(4) A (3) bekezdés szerinti kérelmében a bérlő köteles nyilatkozni, és hitelt érdemlő módon igazolni azt az alapos okot, mely indokoltá teszi a kérelem benyújtásakor bérelt lakáshoz képest másik önkormányzati lakás biztosítását.

(5) Amennyiben az Önkormányzat tulajdonában álló lakás az illetékes hatóság döntése, vagy a Zuglói ZRt. szakvéleménye alapján lakhatatlan, az Önkormányzat az erről szóló irat kézhezvételétől számított és műszakilag teljesíthető legrövidebb időn belül köteles a döntésben vagy szakvéleményben szereplő körülmény megszüntetéséről gondoskodni. Amennyiben a lakás helyrehozatala lehetetlen vagy aránytalanul nagy költségekkel járna, a bérlő számára a polgármester gondoskodik a leromlott műszaki állapotú lakásra kötött bérleti szerződés egyidejű megszüntetése mellett másik, önkormányzati

tulajdonban álló, azonos komfortfokozatú és szobaszámú lakás biztosításáról, és arra bérleti szerződés kötéséről (a továbbiakban: Önkormányzati lakás lakhatatlanná válása esetén cserelakás biztosításával).

(6) A kérelmeket írásban a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(7) Az (1)–(3) bekezdésekben foglaltak előfeltétele, hogy a bérlő az általa bérelt lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete részére visszaadja.

(8) Az (1)–(2) bekezdésekben foglalt esetekben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, vagy egyéb közteherviseléssel kapcsolatos elismert tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában a bérlő adósságát rendezte, vagy adósságkezelési szolgáltatásban, vagy fizetési kedvezményben részesül, vagy adósságrendezési megállapodást kötött, és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti.

(9) Az (3) bekezdésben foglalt esetekben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, vagy egyéb közteherviseléssel kapcsolatos elismert tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában adósságkezelési szolgáltatásban, vagy fizetési kedvezményben részesül, vagy adósságrendezési megállapodást kötött, és az ebben foglaltakat maradéktalanul teljesíti, továbbá a kérelem alacsonyabb fenntartási költségű lakásra irányul.

(10) A bérlő kérelmére indult eljárás, egyben pénzbeli térítés esetén az ingatlanforgalmi szakvéleményt a bérbeadó köteles beszerezni, a szakvélemény költségét a bérlő viseli. A szakvélemény hat hónapnál régebbi nem lehet.

(11) Az (1)–(3) bekezdésben foglalt esetekben a Városfejlesztési Bizottság, az (5) bekezdésben foglalt esetben a Polgármester dönt.

30. Szerződés megszűnését követő visszaadási kötelezettség

50. § (1) A bérlő a szerződésben meghatározott idő elteltével, 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 vagy a vele együtt lakó hozzátartozója a kiköltözési kötelezettségét elmulasztja, a jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

31. Hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítése

51. § (1) A bérlő (lakáshasználó) halálát követően, a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy hiányában, a bérleményben található ingóságok örököse köteles a hagyaték átadásától számított harminc napon belül a lakást kiürített állapotban átadni a Zuglói ZRt. részére. Ennek elmulasztása esetén, az örököst határidő kifizetésével 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 újrahasznosításáról gondoskodik.

VIII. Fejezet Egyéb, bérleti szerződést érintő szabályok

32. Lakáscsere szerződés szabályai

52. § (1) A lakáscsere szerződés tekintetében az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(2) Lakáscsere szerződés esetében a Polgármester jogosult döntésre.

33. A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

53. § A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése tekintetében az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

34. Bérlőtárssá 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 az általa befogadott személy gyermekétől az együttlakás ideje alatt született gyermek közösen előterjesztett kérelmére hozzá kell járulni a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, feltéve, ha az érintett személyek nagykorúak, és a bérlővel a lakásban legalább három éve együtt laknak.

(3) Érvénytelen a kérelem, amennyiben a kérelmező és/vagy a vele együtt költöző hozzátartozója a 9. § (5) bekezdés a) pontjának hatálya alá esik.

(4) A polgármester a bérlő és az élettársa közös kérelmére – amennyiben a lakásba történő befogadás óta legalább három év eltelt, vagy a kapcsolatból közös gyermek született – hozzá kell, hogy járuljon a bérlőtársi szerződés megkötéséhez.

(5) A bérlőtárssá minősítés iránti eljárás lefolytatása a Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik.

IX. Fejezet A bérbeadói hozzájárulás szabályai

35. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz és a lakás albérletbe adásához

55. § (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 a vele életvitelszerűen együtt élő és befogadott gyermekének a házastársát és annak gyermekét.

(3) A Városfejlesztési Bizottság egyedi kérelemre, mérlegelés alapján a (2) bekezdésben meghatározottakon felül egyedi döntésében engedélyezheti a lakásba a bérlő által más személy befogadását is.

(4) A bérbeadó hozzájárul azoknak a személyeknek a befogadásához, akik csere következtében költöznek a lakásba, ha a bérlővel a csereszerződés iránti kérelem benyújtását megelőzően legalább egy éve megszakítás nélkül, jogszerűen együtt laktak.

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

(6) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a befogadott személy is köteles a lakást elhagyni. A befogadott személynek a hozzájárulás megadását megelőzően teljes bizonyító erejű okiratba foglalva kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a lakást haladéktalanul elhagyja.

(7) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás a bent lakó, nem bérlő személyt önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban történő elhelyezés igénylésére.

(8) A (2) és (4) bekezdésben felsorolt hatásköröket a polgármester gyakorolja.

56. § Önkormányzati bérlakás a bérlő által albérlletbe nem adható, ahhoz bérbeadói hozzájárulás nem adható.

36. Lakásbővítés

57. § (1) A bérlő kérelmére, lakásbővítés céljából a bérelt lakással szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető kiürített szükséglakás vagy egyéb helyiség csatolás után bérbe adható.

(2) Ha a bérlővel egyittlakó hozzátartozók száma indokolja, lakásbővítés céljára a lakással szomszédos szükséglakás, vagy komfort nélküli lakás is bérbe adható.

(3) A lakásbővítési kérelemnek a Zuglói ZRt. részére történő 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 az Önkormányzat nem kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonos, csatolni kell a társasház közgyűlésének csatolásához hozzájáruló nyilatkozatát.

(4) A lakáscsatolást műszakilag a Zuglói ZRt. készíti elő, melyet a Polgármesteri Hivatal ellenőriz és hagy jóvá. A jóváhagyást követően a Városfejlesztési Bizottság dönt.

(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.

58. § (1) A bérleti szerződést az eredetileg bérelt lakás vonatkozásában megkötött bérleti szerződés lejáratí határidejéig kell megkötni.

(2) A lakásbővítés útján létrejött bérlemény lakbérének megállapítása a tényleges komfortfokozatnak és a megnövekedett alapterületnek megfelelően történik.

37. Átmeneti lakások

59. § Ha a bérlő az Ltv. szerint megjelölt átmeneti lakással rendelkezik, kérelmére a polgármester a lakásbérleti szerződését az e rendeletben foglaltaknak megfelelően határozatlan idejűre módosítja, feltéve, hogy nem esik a 43. § hatálya alá.

X. Fejezet Záró rendelkezések

60. § (1) Ez a rendelet 2021. február 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése után érkezett kérelmek, illetve a hatályba lépése után indult ügyek elbírálásakor kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 37/2016. (VII. 06.) önkormányzati rendelete.

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


Horváth Csaba
polgármester



dr. Tiba Zsolt
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került
2020. december 18. napján



dr. Tiba Zsolt
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata elismeri, hogy a megfelelő lakhatás két alapvető emberi jog, az emberi méltósághoz és az egészséghez való jog megvalósulásának egyik alapvető feltétele, így a lakhatáshoz való hozzáférés elősegítése Zuglói teherbíró képességéhez mérten a helyi szociálpolitika egyik kiemelkedően fontos feladata. Ugyanakkor ezt más, kötelező vagy önként vállalt, népjóléti és egyéb területen végzett feladatainak indokolt forrásigénye és a kerület gazdasági lehetőségei függvényében, valamint a budapesti önkormányzati szintű ellátás arányosan részes részének teljesítésével tudja ellátni. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata a fentiek érdekében a társadalmi igazságosság, a fenntarthatóság és az átláthatóság elvei szerinti, a kerület teljes lakossága, ezen belül a kedvezményezettek számára méltányos, működő rendszert kíván megvalósítani. Jelen rendelet a fenti célok megvalósulását szolgálja.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

I. Fejezethez

Az I. Fejezet (1–7. §) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza.

Az 1. § (1)–(2) bekezdése megállapítja a rendelet hatályát.

Az 1. § (3)–(4) bekezdése rögzíti, hogy milyen más önkormányzati rendeletek és szabályok tartalmazzanak a rendelet tárgyához kapcsolódó rendelkezéseket.

Az 1. § (5) bekezdése megjelöli azokat a jogszabályokat, amelyeket a rendeletben nem szabályozott kérdésekben alkalmazni kell.

A 2. § rendelkezik a tulajdonosi jogkörök gyakorlására jogosultakról és hatáskörükről.

A 3. § tartalmazza a rendelet értelmező rendelkezéseit.

A 4–6. § a jogbiztonság érdekében meghatározza a rendelet alkalmazásával kapcsolatos adatkezelési és adatvédelmi szabályokat.

A 7. § részletezi a lakásigényléshez, kérelemhez vagy pályázathoz benyújtandó dokumentumok körét.

II. Fejezethez

A II. Fejezet (8–14. §) a lakások bérbeadásának általános feltételeit tartalmazza.

A 8–9. § megállapítja a lakásbérlet létrejöttének alapvető szabályait, ezen belül rögzíti a bérleti szerződés általános feltételeit, valamint az igénylés, a kérelem vagy a pályázat érvényességét, valamint a bérleti szerződés megkötését kizáró okokat.

A 10. § meghatározza a méltányolható lakásigény mértékét és felső határát.

A 11. § szabályozza a bérbeadás időtartamát.

A 12–14. § meghatározza a lakbér, a fizetendő díjak és költségek tartalmi elemeit, valamint a jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő használati díj mértékére vonatkozó szabályokat.

III. Fejezethez

A III. Fejezet (15–21. §) a lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályokat tartalmazza.

A 15. § megjelöli a lakás bérbeadására, illetve a bérlőkijelölésre jogosultakat.

A 16–17. § tételesen felsorolja a lakások bérbeadásának jogcímeit.

A 18. § előírja éves lakáshasznosítási terv kidolgozását, melynek célja az önkormányzati lakásgazdálkodás kiszámíthatóvá tétele.

A 19. § meghatározza a lakáshasznosítási terv kötelező tartalmi elemeit.

A 20. § rögzíti a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit.

A 21. § részletezi a bérlemények ellenőrzésére irányadó rendelkezéseket.

IV. Fejezethez

A IV. Fejezet (22–40. §) a lakások bérbeadásának egyes jogcímeit, módjait, feltételeit és szabályait tartalmazza.

A 22–24. § rögzíti a névjegyzék alapján bérlakáshoz jutás rendjét és feltételeit.

A 25–28. § részletezi a pályázat alapján történő bérbeadás rendjét, általános feltételeit, beleértve a felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása melletti pályázatot is, valamint a pályázati kiírás általános szabályait.

A 29–30. § meghatározza a pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás eseteit.

A 31. § tartalmazza az „Első fészek”, a fiatal házások és élettársak részére kijelölt lakások bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezéseket.

A 32. § rögzíti a lakás bérbeadásának szabályait, ha a bérbeadásra bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján kerül sor.

A 33. § meghatározza a jogszabályban, bírósági vagy hatósági határozatban előírt, valamint önkormányzati döntéssel alapuló elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján történő bérbeadás szabályait.

A 34. § részletezi az önkormányzat intézményének vagy gazdasági társaságának rendelkezésére vonatkozó szabályokat.

A 35–36. § rögzíti a lakás korábbi tulajdonosa részére történő bérbeadásra, valamint a lakatlanná vált társbérleti lakrész bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket.

A 37. § tartalmazza a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának szabályait.

A 38. § meghatározza a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó rendelkezéseket.

A 39. § rögzíti a kötelezettségzegés miatti felmondás okán jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személyekre irányadó szabályokat.

A 40. § szabályozza a polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozatát.

V. Fejezethez

Az V. Fejezet (41. §) a bérbeszámítás szabályait és feltételrendszerét határozza meg.

VI. Fejezethez

A VI. Fejezet (42–44. §) a lakásbérleti szerződés, ezen belül a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

VII. Fejezethez

A VII. fejezet (45–51. §) a lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 45–46. § rögzíti az Önkormányzat egyenlegközlők küldésére vonatkozó kötelezettségét, valamint a bérbeadói követelés fennállása esetén irányadó eljárásrendet.

A 47. § meghatározza a lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtásával kapcsolatos szabályokat.

A 48–49. § rendelkezik a bérleti jogviszony felmondással és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

Az 50. § rögzíti a bérleti szerződés megszűnését követő visszaadási kötelezettségre vonatkozó szabályokat.

Az 51. § tartalmazza a hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítése esetén irányadó rendelkezéseket.

VIII. Fejezethez

A VIII. Fejezet (52–54. §) egyéb, a bérleti szerződésekre vonatkozó szabályokat tartalmaz.

Az 52–53. § rögzíti a lakáscsere szerződés és a lakásbérleti jog folytatásának szabályait.

Az 54. § előírja a bérlőtárssá minősítés feltételeit.

IX. Fejezethez

A IX. Fejezet (55–59. §) a bérbeadói hozzájárulás szabályait tartalmazza.

Az 55–56. § rögzíti a lakásba való befogadáshoz és a lakás albérletbe adásához hozzájárulás szabályait.

Az 57–58. § részletezi a lakásbővítés esetén irányadó eljárásrendet.

Az 59. § rendelkezik az átmeneti lakásokról.

X. Fejezethez

A X. Fejezet (60–61. §) a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A 60–61. § rögzíti a rendelet hatálybalépésének szabályait és az európai uniós jognak való megfelelést.

A rendeletalkotás Európai Unió jogot nem érint.

1. melléklet

ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata által kötött lakásbérleti szerződések vonatkozásában

1. Adatkezelő megnevezése

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Adatkezelő)
székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.
telefon: +361/872-9100
email cím: info@zuglo.hu

2. Az Adatkezelő képviselője: Horváth Csaba polgármester

3. Az adatvédelmi tisztviselő neve és elérhetősége

Adatvédelmi tisztviselő: dr. Drávai Bernadett
közvetlen elérhetőségei: email címe: dravai@zuglo.hu; adatvedelem@zuglo.hu; telefon: +361/872 9118

4. Az adatkezelés célja és a kezelt adatok köre

Az adatkezelés célja az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok bérbeadásával összefüggésben kezelt adatok védelme, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a bérleti szerződések megkötése, a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek teljesítése, a következő jogszabályi rendelkezésekre is figyelemmel:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. (1) bekezdés 9. pontja
- az általános közgazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 27. § (2) bekezdésében meghatározott kötelezettségeknek történő megfelelés
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény
- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény
- Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 50. § (2) bekezdése
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelete
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 11. §

Adatkör	Cél
<ul style="list-style-type: none"> • érintett természetes személy <ul style="list-style-type: none"> - neve - anyja neve - születési helye, ideje, - állandó lakcíme, tartózkodási helye - XIV. kerületi állandó lakcím kezdetének időpontja - adóazonosító jele - személyi azonosító száma - személyi igazolvány száma - a bérleti díj utalásával érintett bankszámla száma - TAJ száma • bérlővel együtt költöző személy neve, születési ideje, hozzátartozói minősége, • annak ténye, hogy a pályázó vagy a kérelmező vagy a vele együtt költöző állami gondozott vagy korábban az volt; korábban tartós nevelésbe vett személy volt; a vele szemben elkövetett családon belüli, ill. kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutasház-szolgáltatásban lakik, • annak ténye, hogy a pályázó vagy a kérelmező zuglói intézmény munkatársa, • fogyatékoság, tartós betegség ténye, • 3 hónapnál idősebb terhesség esetén a várható születési idő, • személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatok illetve egyéb jövedelmi viszonyt alátámasztó adatok, • bérlemény címe, 	<p>Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan bérbeadása, a bérleti szerződés megkötése céljából</p>

- szociális rászorultságot igazoló a 44/2020. (XII. 18.) számú önkormányzat rendelet 7. § (3) pontjában meghatározott adatok,
- kapcsolattartási elérhetőségek az érintett kifejezett hozzájárulása alapján: telefonszám, email cím
- az érintett által megadott egyes adatok alátámasztására az Adatkezelő az érintett és a vele együtt költöző személyre vonatkozó személyes adatokat is tartalmazó mellékletek bemutatását írja elő a pályázatban (jövedelemigazolás, tanulói jogviszony igazolása, egyedülálló apa esetén a gyermek születési anyakönyvi kivonatának bemutatása, közüzemi igazolások, három hónapot meghaladó terhesség esetén orvosi igazolás, a pályázóval együtt költöző kiskorú gyermek születési anyakönyvi kivonata, válás esetén a gyermek elhelyezését igazoló bírósági határozat, korábbi élettársi kapcsolatból született gyermek esetén a gyermek elhelyezésére vonatkozó megállapodás, ennek hiányában bírósági határozat vagy gyámhivatali határozat, rokonsági fokot igazoló okirat). Az Adatkezelő az ezen okiratokban fellelhető, a bérbeadás elbírálása szempontjából releváns adatokat is kezeli (oktatási, nevelési intézmény, várandósság ténye, kiskorú gyermek születési ideje, válás ténye, gyermekelhelyezés ténye, gondviselő szülő).

5. Az adatkezelés jogalapja

A természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (a továbbiakban: GDPR) 6. cikk (1) bekezdés e) pont alapján az adatkezelés a Hivatal közérdekű feladatának végrehajtásához szükséges.

6. A kezelt adatok köre, amennyiben azokat nem az érintett bocsátotta a Hivatal rendelkezésére

A Hivatal nem kezel olyan személyes adatot, amelyet nem az érintettől gyűjt.

7. A személyes adatok címzettjei, illetve a címzettek kategóriái

A Hivatal a személyes adatot a Zuglói Városgazdálkodási Zrt. részére továbbítja esetleges bérleményellenőrzés céljából. Adattovábbításra továbbá az Art. 50. §-ában szabályozott havi bevallás teljesítésével egyidejűleg kerül sor. Az Adatkezelő más címzett részére nem továbbít személyes adatot.

8. A személyes adat tárolásának ideje

Az Adatkezelő a számviteli beszámoló alapjául szolgáló iratokat a számvitelről szóló C. törvény 169. §-a szerint a szerződés teljesítését követő év első napjától számított 8 évig őrzi meg.

9. Az adatok megismerésére jogosultak köre

A kezelt adatokat az Adatkezelő hatáskörében eljáró valamennyi olyan ügyintézője megismerheti, akinek munkakörébe tartozó feladatai ellátásához az elengedhetetlenül szükséges. A kezelt adatok közül a név, lakóhely, adóazonosító jel, rögzítésre kerülnek a Forrás SQL Pénzügyi Integrált Rendszerbe is a vonatkozó jogszabályi előírásokban foglaltak szerint.

10. Történik-e automatizált döntéshozatal az adatkezelés során:

Az adatkezelés során automatizált döntéshozatal nem történik.

11. Az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogai

11.1. Határidő

A Hivatal az érintett jogai gyakorlására irányuló kérelmét az annak beérkezésétől számított 15 napon belül teljesíti. A kérelem beérkezésének a napja a határidőbe nem számít bele.

A Hivatal szükség esetén, figyelembe véve a kérelem bonyolultságát és a kérelmek számát, ezt a határidőt további 30 nappal meghosszabbíthatja. A határidő meghosszabbításáról a Hivatal a késedelem okainak megjelölésével a kérelem kézhezvételétől számított 15 napon belül tájékoztatja az érintettet.

11.2. Az adatkezeléssel kapcsolatos érintetti jogok

10.2.1 A tájékoztatás kéréséhez való jog

Az érintett személy az 1. pontban megadott elérhetőségeken keresztül tájékoztatást kérhet az Adatkezelőtől arról, hogy:

- mely személyes adatait,
- milyen jogalapon,
- milyen adatkezelési cél miatt
- milyen forrásból

- meddig kezeli
- kinek, mikor, mely személyes adatokhoz biztosított hozzáférést, vagy kinek továbbította a személyes adatait

Az érintett tájékoztatás kérését legfeljebb 15 napon belül, személyes megjelenés során adja át, vagy azt követően az általa megadott elérhetőségekre megküldve teljesíti

10.2.2. A helyesbítéshez való jog

Az érintett személy az 1. pontban megadott elérhetőségeken keresztül kérheti, hogy az Adatkezelő módosítsa valamely személyes adatát. Az Adatkezelő a kérést legfeljebb 15 napon belül teljesíti, és erről az általa megadott elérhetőségeken értesíti az érintett személyt, amennyiben az hitelt érdemlően igazolni tudja a helyesbített adat pontosságát.

10.2.3. A zároláshoz való jog

Az érintett személy az 1. pontban megadott elérhetőségeken keresztül kérheti, hogy az Adatkezelő az adatait zárolja (az adatkezelés korlátozott jellegének egyértelmű jelölésével és az egyéb adatoktól elkülönített kezelés biztosításával). A zárolás addig tart, amíg az érintett által megjelölt indok szükségessé teszi az adatok tárolását.

Amennyiben az adatkezelésre előírt 8 éves megőrzési határidő eltelt vagy az adatkezelés jogellenes, a kezelt személyes adatok törlésre kerülnek, azonban az érintett jogi igények előterjesztése, érvényesítése vagy védelme céljából kérheti, hogy az adatainak törlése helyett azokat az Adatkezelő tovább tárolja. Erre vonatkozó igény, írásban, postai úton megküldött kérelemmel terjeszthető elő az igény érvényesítésének és a kért további tárolási időnek a megjelölésével.

10.2.4. A tiltakozáshoz való jog

Az érintett személy az 1. pontban megadott elérhetőségeken keresztül tiltakozhat az adatkezelés ellen, ha álláspontja szerint az Adatkezelő a személyes adatát a jelen adatkezelési tájékoztatóban megjelölt céllal összefüggésben nem megfelelően kezelné. Ebben az esetben az adatkezelőnek kell igazolnia, hogy a személyes adat kezelését olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez szükségesek.

Érintetti jogairól teljes terjedelemben a GDPR-ból, különösen annak III. fejezetéből tájékozódhat teljes részletességgel, amely magyar nyelven elérhető több jogszabálygyűjteményben, továbbá az Európai Unió Hivatalos Lapja következő linkjén is: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>.

12. Jogorvoslathoz való jog

Ha az érintett úgy ítéli meg, hogy a Hivatal a személyes adatai kezelése során megsértette a hatályos adatvédelmi követelményeket, akkor

- panaszt nyújthat be a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz
cím: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11.
postacím: 1374 Budapest, Pf.: 603
email: ugyfelszolgalat@naih.hu; honlap: www.naih.hu
- emellett panaszt nyújthat be más tagállam felügyeleti hatóságánál is
- A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény vonatkozó rendelkezései alapján lehetősége van adatainak védelme érdekében bírósághoz fordulni, amely az ügyben soron kívül jár el. Ebben az esetben szabadon eldöntheti, hogy a lakóhelye (állandó lakcím) vagy a tartózkodási helye (ideiglenes lakcím), illetve a Hivatal székhelye szerint illetékes törvényszéknél nyújtsa-e be keresetét. A lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti törvényszéket megkeresheti a <http://birosag.hu/ugyfelkapcsolati-portal/birosag-kereso> oldalon. A Hivatal székhelye szerint a perre a Fővárosi Törvényszék rendelkezik illetékességgel.

Amennyiben bármilyen kérése vagy kérdése van az adatkezeléssel kapcsolatban, kérelmét postai úton a 1145 Budapest, Pétervárad utca 2. címre, vagy elektronikusan a hivatal@zuglo.hu email címre küldheti. Válaszunkat késedelem nélkül, de legfeljebb 30 napon belül küldjük az Ön által meghatározott címre.

Budapest, 2020.

dr. Drávai Bernadett
adatvédelmi tisztviselő

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Lakáshasznosítási terv							
Hasznosítható lakások							
19. § (1) a)	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) b)	Hasznosításba bevonni tervezett lakások						
19. § (1) ba)	Várhatóan megüresedő lakások						
		1 szoba	1szoba + 1 félszoba	1 szoba + 2 félszoba	2 szoba	2 szoba + 1 félszoba	Egyéb
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) bb)	Vásárolni tervezett lakások			Építeni tervezett lakások			
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) bc)	Lakatlan, felújítani tervezett lakások						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
	Lakatlan, komfortfokozatnöveléssel felújítani tervezett lakások jelenlegi és célzott komfortfokozattal						
		Célzott	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos		
	Jelenlegi						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) bd)	Küüríteni tervezett lakások			Bontani tervezett lakások			
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) be)	Értékesíteni tervezett lakások						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) bf)	Csatolni tervezett lakások						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
19. § (1) c)	Hasznosítani tervezett lakások						
16. § (1) a)	Névjegyzék alapján, szociális bérleti díjjal hasznosítani tervezett lakások						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
16. § (1) a)	Névjegyzék alapján, költségalapú bérleti díjjal hasznosítani tervezett lakások						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	Szükséglakás						
16. § (1) b)	Lakatlan lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján, szociális alapú lakásbérletre						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						

3. melléklet a 44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

	Komfort nélküli						
16.§ (1) b)	Lakatlan lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján, költségalapú lakásbérletre						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
16.§ (1) b)	Lakatlan lakás esetén felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett, pályázat útján, piaci alapú lakásbérletre						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
16.§ (1) c)	Szociális alapú lakásbérletre kiírt pályázat						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
16.§ (1) c)	Költségalapú lakásbérletre kiírt pályázat						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
16.§ (1) c)	Piaci alapú lakásbérletre kiírt pályázat						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
16.§ (1) d)	Pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás						
	29.§ (1) a) alapján						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	29.§ (1) b) alapján						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	29.§ (1) c) alapján						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	29.§ (1) d) alapján						
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Komfort nélküli						
	29.§ (1) e) alapján						
	BRFK XIV. kerületi kapitánysága						
		Szociális	Költségalapú	Piaci			
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Zuglói Egészségügyi Szolgálat						
		Szociális	Költségalapú	Piaci			
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Zuglói Egyesített Bölcsődék						
		Szociális	Költségalapú	Piaci			
	Összkomfortos						
	Komfortos						
	Félkomfortos						
	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség XIV. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság						
		Szociális	Költségalapú	Piaci			
	Összkomfortos						

3. melléklet a 44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez						
16. § (1) n)	Bérlőtársaság minősítés alapján					
	Összkomfortos					
	Komfortos					
	Félkomfortos					
	Komfort nélküli					
	Szükséglakás					
16. § (1) o)	A polgármester krízistámogatás során tett nyilatkozata alapján					
	Összkomfortos					
	Komfortos					
	Félkomfortos					
	Komfort nélküli					
	Szükséglakás					
16. § (1) p)	Önkormányzat intézménye, vagy gazdasági társasága rendelkezése alapján					
	Összkomfortos					
	Komfortos					
	Félkomfortos					
	Komfort nélküli					
	Szükséglakás					
16. § (1) q)	"Első fészek" hasznosításra kijelölt lakás					
	Összkomfortos					
	Komfortos					
	Félkomfortos					
	Komfort nélküli					
	Szükséglakás					

4. melléklet a 44/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét meghatározó pontrendszer

	pontszám
1. Együtt költözők száma és összetétele	
a. felnőttként	1
b. eltartott gyermekenként	2
c. eltartott gyermekenként, egyedülálló szülő esetén	3
d. 3 hónapon túli várandós állapot	2
e. 3 hónapon túli várandós állapot, egyedülálló szülő esetén	3
2. Fogytékosság, tartós betegség	
a. gyermekenként ¹	1
b. gyermekenként, egyedülálló szülő esetén	1,5
c. felnőttként	1
d. felnőttként, ha a pályázó egyedülállóként gondoskodik róla	1,5
3. Együtt költözők egyenlő értékű jövedelme*	
a. kevesebb, mint 40 000 Ft	3
b. 40 000 és 67 500 Ft között	2
c. 67 501 és 80 000 Ft között	1
<i>* 3 hónapon túli várandós állapot figyelembe vételével.</i>	

¹ Gyermeknek minősül a Ptk.: 2:10.§ (1) bekezdése szerinti kiskorú („az, aki a tizennyolcadik életévét nem töltötte be”), hivatkozással a gyermekek védelméről szóló 1997. évi XXXI. törvény 5. § a) pontjára.

4. Jelenlegi lakhatási helyzet	
4.1. Lakáshasználati jogcíme	
a. nincs lakása vagy intézményi jogviszony	2,5
b. szívésségi lakáshasználó v. szobabérlő	2
c. családtag	1,5
d. bérlő	1
4.2. A jelenleg lakott lakás zsúfoltsága	
a. nem lakásban lakik	3
b. a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosított külön szoba	2,5
c. Kevesebb, mint 8 m ² /fő*	2
d. 8-12 m ² /fő*	1,5
e. legfeljebb 14 m ² /fő*	1
<i>* 3 hónapon túli várandós állapot figyelembe vételével.</i>	
4.3. Lakás állapota	
a. nem lakásban lakik	2
b. nem lakásban lakik, kiskorú gyerek esetén*	6
c. egészségkárosító lakás	2
d. egészségkárosító lakás, kiskorú gyerek esetén*	6
<i>* 3 hónapon túli várandós állapot figyelembe vételével.</i>	
4.4 Lakás komfortfokozata	
a. közterület	2,5
b. nem lakás céljára szolgáló helység, szükséglakás	2

c.	komfortnélküli	1,5
d.	félkomfortos	1
5. Névjegyzékre való felkerülés gyakorisága		
a.	évente	1
6. „Zuglói kötődés”		
a.	a kérelem benyújtását megelőzően legalább három (3) éve életvitelszerűen Zuglóban él	1
b.	a kérelem benyújtását megelőzően legalább hat (6) éve életvitelszerűen Zuglóban él	2
c.	a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzata által fenntartott intézménynek az alkalmazottja, vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok munkatársa	2
d.	a kérelem benyújtását megelőzően legalább öt (5) éve a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzata által fenntartott intézménynek az alkalmazottja, vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok munkatársa	4
7. Jövedelemi helyzet, időskori szegénység		
a.	a kérelmező időskorúak járadékában részesül	1
b.	a kérelmező nyugdíja nem éri el az öregségi nyugdíjminimum kétszeresét	1

Pályázók értékelését meghatározó pontrendszer		
1. Együtt költözők száma		pontok száma
A pályázóval együtt költöző az e rendelet 55. § (1)-(2) bekezdés szerint meghatározott nagykorú személyek		1 pont/fő
A pályázóval együtt költöző az e rendelet 55. § (1)-(2) bekezdés szerint meghatározott kiskorú gyermek		2 pont/fő
A pályázó, vagy a vele együtt költöző állami gondozott, vagy korábban az volt		3 pont/fő
2. Fogyatékoság, tartós betegség (tartósan beteg felnőtt, a pályázót is ideértve; tartósan beteg gyermek, ideértve az SNI és BTM kategóriába sorolt gyermekeket is)		
Személyenként		2 pont/fő
Személyenként, ha a pályázó egyedülállóként gondoskodik róla		4 pont/fő
3. Jelenlegi lakhatás jogcíme		
Szívességi lakáshasználó		3 pont/fő
Bérlő		4 pont/fő
Hajléktalan, vagy önkormányzat által fenntartott, illetve a XIV. kerületben lévő átmeneti otthonban lakik		5 pont/fő
4. Jelenlegi lakáskörülmény		
A lakásban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 8 m ² -t		1 pont
A lakásban együttlakó önálló (pályázó) család részére külön szoba nem biztosított		1 pont
A lakás egészségügyi szakvélemény szerint egészségre ártalmatlan		1 pont
A lakás félkomfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú		1 pont
A családban tartós beteg személy részére külön szoba nem biztosított		2 pont
A családban fogyatékkal élő személy részére külön szoba nem biztosítható		2 pont
5. Zuglói kötődés		
Legalább 5 éve életvitelszerűen Zuglóban él, és Zuglóban bejelentett lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik		2 pont
Legalább 10 éve életvitelszerűen Zuglóban él, és Zuglóban bejelentett lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik		4 pont
Legalább 15 éve életvitelszerűen Zuglóban él, és Zuglóban bejelentett lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik		6 pont
A XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, vagy XIV. Kerület Zugló Önkormányzata által fenntartott intézménynek az alkalmazottja, vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok munkatársa		6 pont
Legalább 5 éve a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat által fenntartott intézménynek az alkalmazottja, vagy a XIV. Kerület Zugló Önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok munkatársa		7 pont
6. Jövedelmi helyzet, időskori szegénység		
Az öregségi nyugdíj mindenkori összegének kétszereséig		2 pont
Az öregségi nyugdíj mindenkori összegéig		4 pont
7. Egyéb körülmény		
Emelt összegű család pótlékban részesülő család		1 pont
A pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül legalább kétszer érvényesen, de sikertelenül pályázó család		2 pont
A kérelmező vele szemben elkövetett családon belüli, ill. kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutasház-szolgáltatásban lakik		3 pont
A pályázó pályázatában a Zugló Család-és Gyermekegészségügyi Központ szakmai támogató javaslatát is csatolta		4 pont