

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült: a 2023. január 25. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető*

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szerint:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy*
- b) költségelven, vagy*
- c) piaci alapon*

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”

Ennek alapján kerületünk önkormányzati lakásaira vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakás rendelet) tartalmaz rendelkezéseket. A Lakás rendelet 38. § (1) bekezdése szerint:

„A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig - felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.”

Fentiekre tekintettel a lakberek mértékének felülvizsgálata ez évben esedékes.

A Lakás rendelet 38.§ szakasz (2)-(5) bekezdései vonatkoznak a lakbér mértékére az alábbiak szerint:

„38. § (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

- a) Összkomfortos lakás: 200 Ft/m²/hó*
- b) Komfortos lakás: 155 Ft/m²/hó*
- c) Félkomfortos lakás: 100 Ft/m²/hó*
- d) Komfort nélküli lakás: 72 Ft/m²/hó*
- e) Szükséglakás: 54 Ft/m²/hó*

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 622 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1600 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

Figyelembe véve a 2022. évi fogyasztóiár-index mértékét javaslom, hogy a lakbérek és kapcsolódó kaució összegei egységesen 15%-kal kerüljenek emelésre.

Így a Lakás rendelet vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

„38. § (2) *Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:*

- a) *Összkomfortos lakás: 230 Ft/m²/hó*
- b) *Komfortos lakás: 178 Ft/m²/hó*
- c) *Félkomfortos lakás: 115 Ft/m²/hó*
- d) *Komfort nélküli lakás: 83 Ft/m²/hó*
- e) *Szükséglakás: 62 Ft/m²/hó*

(3) *Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 715 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.*

(4) *A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.*

(5) *Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1840 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.*”

A Lakás rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe pedig a következő rendelkezés lép:

„ (3) *A kaució mértéke 3795 Ft/m², amely a 2023. január 31. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.*”

Az előterjesztés 1. számú mellékletében található a rendelet-tervezet, a 2. számú melléklet tartalmazza a módosítási javaslatot 2 hasábos formában.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**
A tervezetek elfogadása esetén a Rendeletek pontosításra kerülnek.
- **környezeti és egészségi következményei:**
A tervezeteknek környezeti és egészségi következményei nincsenek.
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
A tervezetek újabb adminisztratív terhet nem jelent.
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
Az Ltv.-nek való megfelelés szükségessé teszi a rendelet módosítását.
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
A tervezetek elfogadása esetén a Rendeletek alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel. A pénzügyi feltételek körében új pénzügyi feltétel a tervezetek elfogadását követően nem merül fel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (..) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2023. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata 2 hasábos formában

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Egészségügyi és Szociális Bizottság

1. melléklet a/2023. számú előterjesztéshez

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 38. § szakasz helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

(1) A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig - felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

- a) Összkomfortos lakás: 230 Ft/m²/hó
- b) Komfortos lakás: 178 Ft/m²/hó
- c) Félkomfortos lakás: 115 Ft/m²/hó
- d) Komfort nélküli lakás: 83 Ft/m²/hó
- e) Szükséglakás: 62 Ft/m²/hó

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 715 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjének kétszerese.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1840 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

2. §

A Rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kaució mértéke 3795 Ft/m², amely a 2023. január 31. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

3. §

Ez a rendelet 2023. február 1-jén lép hatályba.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Csomor Ervin
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése szerint a lakberek mértékét három évente legalább egyszer, minden év június 30-áig - felül kell vizsgálni, így a rendelet módosítása szükséges.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A vonatkozó szakasz tartalmazza a 15%-kal emelt lakbér díjakat, amelyek a fogyasztóiár-index emelkedése miatti értékállóság biztosításához igazodik.

2. §-hoz

A vonatkozó szakasz tartalmazza a 15%-kal emelt kaució díját, amelyek a fogyasztóiár-index emelkedése miatti értékállóság biztosításához igazodik.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

<p>Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről</p> <p>24. A lakbér</p> <p>37. § (1)[*]– A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért, figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére az alábbi lakbérmértéknek megfelelő fizetési kötelezettség terheli:</p> <p>a) szociális, b) költségelví c) piaci vagy c) lakás-előtakarékosság vállalása mellett a Szobabérlők Házában fizetett lakbér.</p> <p>(2) A szociális alaplakbért a lakás alapterülete és a lakás komfortfokozata figyelembevételével kell meghatározni.</p> <p>(3) A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfortfokozat mértékére, ha a lakást a bérlő saját költségén az Önkormányzat hozzájárulásával komfortosította. Ez a kedvezmény nem illeti meg a bérlőt, ha a lakást az Önkormányzat hozzájárulása nélkül komfortosította vagy cserével költözött korábbi bérlő által bérbeszámítás nélkül komfortosított lakásba.</p> <p>(4)[*]– A Polgármester három évente - tekintettel a 2014. június 30-ával bezárólag lefolytatott ellenőrzésre, legközelebb 2017. június 30. napjáig, majd ezt követően három évente hivatalból felülvizsgálja a határozatlan idejű szociális jellegű bérleti szerződések tekintetében a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve, ha a lakás szükséglakás vagy komfort nélküli lakás, vagy a 17. §-ban meghatározott esetet.</p> <p>(5)[*]– A bérlő a felülvizsgálat elvégzése érdekében - felhívásra - köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (továbbiakban: igazolási kötelezettség),</p>	<p>Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről</p> <p>24. A lakbér</p> <p>37. § (1)[*]– A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért, figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére az alábbi lakbérmértéknek megfelelő fizetési kötelezettség terheli:</p> <p>a) szociális, b) költségelví c) piaci vagy c) lakás-előtakarékosság vállalása mellett a Szobabérlők Házában fizetett lakbér.</p> <p>(2) A szociális alaplakbért a lakás alapterülete és a lakás komfortfokozata figyelembevételével kell meghatározni.</p> <p>(3) A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfortfokozat mértékére, ha a lakást a bérlő saját költségén az Önkormányzat hozzájárulásával komfortosította. Ez a kedvezmény nem illeti meg a bérlőt, ha a lakást az Önkormányzat hozzájárulása nélkül komfortosította vagy cserével költözött korábbi bérlő által bérbeszámítás nélkül komfortosított lakásba.</p> <p>(4)[*]– A Polgármester három évente - tekintettel a 2014. június 30-ával bezárólag lefolytatott ellenőrzésre, legközelebb 2017. június 30. napjáig, majd ezt követően három évente hivatalból felülvizsgálja a határozatlan idejű szociális jellegű bérleti szerződések tekintetében a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve, ha a lakás szükséglakás vagy komfort nélküli lakás, vagy a 17. §-ban meghatározott esetet.</p> <p>(5)[*]– A bérlő a felülvizsgálat elvégzése érdekében - felhívásra - köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (továbbiakban: igazolási kötelezettség),</p>
---	---

kivéve, ha a hivatalnál 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és vagyonyilatkozata rendelkezésre áll.

(6)* Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott igazolási kötelezettségét

a) határidőben, de legkésőbb a felhívás évének (továbbiakban: tárgyév) június 30. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket - a felülvizsgálat alapján - szociálisnak vagy költségelvűnek kell minősíteni a tárgyév július 1. napjától,

b) határidőben, de legkésőbb a tárgyév június 30. napjáig nem teljesíti, akkor a tárgyév július 1. napjától a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket költségelvűnek kell minősíteni,

c) határidőn túl, azaz tárgyév június 30. napját követően teljesíti, és e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell újra szociálisnak minősíteni.

(7)* Határozatlan idejű bérleti szerződés esetén, a bérlő kérheti a szociális jellegű lakbért mérték visszaállítását bármikor a felülvizsgálatot követően. Amennyiben a bérlő e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell szociálisnak minősíteni.

38. § (1)* A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig - felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

a) Összkomfortos lakás: 200 Ft/m²/hó

b) Komfortos lakás: 155 Ft/m²/hó

c) Félkomfortos lakás: 100 Ft/m²/hó

d) Komfort nélküli lakás: 72 Ft/m²/hó

e) Szükség lakás: 54 Ft/m²/hó

(3)* Az önkormányzati tulajdonban lévő

kivéve, ha a hivatalnál 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és vagyonyilatkozata rendelkezésre áll.

(6)* Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott igazolási kötelezettségét

a) határidőben, de legkésőbb a felhívás évének (továbbiakban: tárgyév) június 30. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket - a felülvizsgálat alapján - szociálisnak vagy költségelvűnek kell minősíteni a tárgyév július 1. napjától,

b) határidőben, de legkésőbb a tárgyév június 30. napjáig nem teljesíti, akkor a tárgyév július 1. napjától a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket költségelvűnek kell minősíteni,

c) határidőn túl, azaz tárgyév június 30. napját követően teljesíti, és e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell újra szociálisnak minősíteni.

(7)* Határozatlan idejű bérleti szerződés esetén, a bérlő kérheti a szociális jellegű lakbért mérték visszaállítását bármikor a felülvizsgálatot követően. Amennyiben a bérlő e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell szociálisnak minősíteni.

38. § (1) A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig - felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

a) Összkomfortos lakás: 230 Ft/m²/hó

b) Komfortos lakás: 178 Ft/m²/hó

c) Félkomfortos lakás: 115 Ft/m²/hó

d) Komfort nélküli lakás: 83 Ft/m²/hó

e) Szükség lakás: 62 Ft/m²/hó

ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 622 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

(5)* Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1600 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától

26. Kaució

40. § (1) A kizárólag költségelven, valamint a Szobabérlők Házában történő lakásbérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére kauciót kell szolgáltatnia. A kaució a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás csökkentésére, illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételére használható fel, amennyiben kötelezettségeit a bérlő nem teljesíti vagy azt a bérbeadó nem fogadja el. A kaució felhasználása esetén az Önkormányzat a bérlő felé elszámolásra köteles.

(2) A Polgármester jogosult a bérlő részére a Szobabérlők Háza esetében legfeljebb 1 évre, a költségelvű lakások esetében legfeljebb 2 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.

(3)* A kaució mértéke 3300 Ft/m².

(4) A kauciót a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezel.

(5) A kaució összege abban az esetben kerül visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő a bérleményt a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és az Önkormányzat felé tartozása nincs.

(6) Abban az esetben, ha a kaució összege

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 715 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1840 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

26. Kaució

40. § (1) A kizárólag költségelven, valamint a Szobabérlők Házában történő lakásbérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére kauciót kell szolgáltatnia. A kaució a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás csökkentésére, illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételére használható fel, amennyiben kötelezettségeit a bérlő nem teljesíti vagy azt a bérbeadó nem fogadja el. A kaució felhasználása esetén az Önkormányzat a bérlő felé elszámolásra köteles.

(2) A Polgármester jogosult a bérlő részére a Szobabérlők Háza esetében legfeljebb 1 évre, a költségelvű lakások esetében legfeljebb 2 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.

(3) A kaució mértéke 3795 Ft/m², amely a 2023. január 31. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.

(4) A kauciót a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezel.

(5) A kaució összege abban az esetben kerül visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő a bérleményt a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és az Önkormányzat felé tartozása nincs.

(6) Abban az esetben, ha a kaució összege

nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni.	nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni.
--	--