

3/1994. (III. 01.) sz. rendelet

a lakások és helyiségek bérletéről

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtása tárgyában, a törvényben adott felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére vonatkozóan a következő rendeletet alkotja:

I. rész — Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

(2) Kiterjed továbbá a rendelet hatálya azokra a lakásokra és helyiségekre is, amelyek az önkormányzat vagy szervei kezelésében vannak, ill. kezelésébe kerülnek, de tulajdonjuk nem tisztázott a tulajdon tárgyában való jogerős döntésig.

(3) Az e rendeletben írt kivételekkel kiterjed továbbá annak hatálya az önkormányzat vagy annak szervei, ill. intézményei tulajdonában álló szolgálati és vállalati bérlakásokra is.

A bérbeadói jogok gyakorlására jogosultak

2. § (1) A bérbeadói jogok gyakorlására a rendeletben meghatározott körben jogosultak:

1. A képviselő hét tagú Lakás- és Helyiséggazdálkodási Bizottsága (továbbiakban: bizottság)
2. A polgármester
3. A polgármester által megbízott személy, átruházott jogkörben.

II. rész — A lakásbérlet

I. fejezet — A lakásbérlet létrejötte - A lakásbérlet fajtái

3. § — A lakásbérlet létrejöhet

- a.) pályázat alapján,
- b.) bérlő kijelölési jog alapján,
- c.) a törvényben előírt elhelyezési kötelezettség alapján,
- d.) másik lakás leadása ellenében,
- e.) kényszerbérlet felszámolása végett,
- f.) másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség alapján, vagy közérdekű cél megvalósítása végett,
- g.) lakáscsere alapján,
- h.) munka ill. szolgálati (köztisztviselői, közalkalmazotti) jogviszony alapján.

Az a-e.) pontokban írtak szerint bérbeadható lakások besorolásáról a Képviselő-testület dönt, a jegyzéket két évente felül kell vizsgálni.

Közös szabályok

4. § (1) Lakásbérleti szerződés közszolgálati bérlakás kivételével csak olyan nagykorú magyar állampolgárral köthető, aki maga vagy házastársa (élettársa) a főváros területén önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, vagy bérlettel nem rendelkezik.

(2) Nem természetes személlyel csak pályázat alapján köthető bérleti szerződés.

5. § (1) A bérlő a szerződés megkötése előtt óvadékot köteles a Lakáskezelő Vállalatnál letétbe helyezni, a bérleti díj esetleges elmaradásának, ill. a lakás használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának fedezetére.

(2) A Lakáskezelő Vállalat az óvadékot elkülönített számlán köteles tartani, és azt kizárólag a bérleti díj tartozás fedezetére, ill. a lakásban bekövetkezett rongálódások kijavítására használhatja fel.

(3) A fel nem használt óvadékot a bérlet megszűnését és a lakás kiürítését követő 8 napon belül vissza kell fizetni. Felhasználás esetén a lakás kiürítését követő 3 hónapon belül a bérlővel el kell számolni.

(4) Az óvadék összege 1 évi bérleti díj összegével egyenlő. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a polgármester engedélyezheti az óvadék fele részének egy éven belüli részletekben való befizetését.

6. § Önkormányzati bérlakásra csak határozott időre - legfeljebb 6 évre - köthető bérleti szerződés, mely lejárat előtt 5-5 évre meghosszabbítható. A szerződésben az előbérleti jogot biztosítani kell. A szolgálati és vállalati bérlakásra is határozott időre, a munka- ill. szolgálati viszony lejártáig köthető bérleti szerződés. Szociális bérlakás legfeljebb 3 évre legyen bérbeadható és csak a jogosultság megléte esetén legyen meghosszabbítható. A jogosultság megállapításánál a TÜB és SZTB javaslatát ki kell kérni.

7. § Bérbeadni csak üres vagy megüresedett lakást lehet. Üres a lakás, ha az önkormányzat építette vagy üresen vásárolta, cserelakást adott helyette. Megüresedett a lakás, ha a bérlő végleges

szándékkal elhagyta, bérleti jogáról térítés ellenében lemondott, meghalt és a bérleti jog folytatására jogosult személy nincs.

8. § A bérlőként kijelölt személy a jogosultságát igazoló irat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a Lakáskezelő Vállalattal, vállalati bérlakás esetén az azt kezelő szervvel a bérleti szerződést megkötni. E határidőt a kijelölő egy esetben 30 nappal meghosszabbíthatja. A 15 nap meghosszabbítás esetén a 45 nap elteltével a szerződéskötési jog megszűnik és a kezelő szerv köteles a kijelölőtől újabb jelölést kérni.

9. § — A pályázati lakás

(1) Az üres vagy megüresedett lakások közül a Képviselő-testület határozata alapján a bizottság jelöli ki a pályázati úton bérbeadható lakásokat. A kijelölt lakásokra a pályázatot a bizottság által meghatározott feltételek alapján a polgármester írja ki.

(2) Pályázati úton bérletre csak összkomfortos vagy komfortos ill. kertes házban lévő önálló lakás jelölhető ki.

10. § (1) A 9. § (1) bek. szerint kijelölt lakást a polgármester a helyben szokásos módon hirdeti meg és legkevesebb 15 napig a Polgármesteri Hivatalban kifüggeszti.

(2) A hirdetésménynek tartalmaznia kell a lakás címét, komfortfokozatát, szobaszámát, mellékhelyiségeit és a hozzátartozó helyiségeket (pince, garázs) ill. ezeknek műszaki állapotát, a kert nagyságát és jellemző adatait, az esetleg kötelezően elvégzendő felújítási munkákat, a kikiáltásra kerülő havi bért, a megtekinthetőség időpontját, a pályázni jogosultak körét, a pályázat benyújtásának időpontját, a letétbe helyezendő bánatpénz összegét, a pályázat benyújtásának határidejét, valamint a pályázati tárgyalás időpontját.

(3) A pályázati határidő elmulasztása ill. a pályázati tárgyaláson való részvétel hiánya jogvesztő és igazolásnak nincs helye.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani, megjelölve a pályázó nevét, címét a vele költözők számát és minőségét (feleség, gyermek, unoka stb.)

11. § (1) A bérletet az nyeri el, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a tárgyaláson a legmagasabb összegű bérleti díj fizetését vállalja.

(2) Ennek alapján a pályázat nyertesét a polgármester állapítja meg és az eredményt három napon belül írásban közli a Lakáskezelő Vállalattal a bérleti szerződés megkötése végett.

12. § — A szociális bérlakás

A szociális bérlakásokat üres vagy megüresedett lakások közül a Képviselő-testület határozata alapján a bizottság jelöli ki.

13. § (1) A szociális bérlakás bérletére az pályázhat, aki megfelel a Fővárosi Közgyűlés 35/1993. (X. 28.) sz. rendeletében meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek és legkevesebb 5 éve van tartózkodási helye a XVIII. kerületben, vagy hajléktalan.

****2. §** *Önkormányzati lakás annak a személynek adható bérbe, aki az e §-ban meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek együttesen megfelel:*

a.) *akinek, vagy házastársának (élettársának) ill. vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs megfelelő beköltözhető lakása*

b.) *mind a család, mind az együtt költöző közeli hozzátartozó egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadást megelőző évben nem haladta meg a bérbeadáskori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 2,5-szeresét*

c.) *a család nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 250-szeresét meghaladja*

d.) *a család életkörülményei megfelelnek a 3. §-ban meghatározott valamely szociális feltételeknek*

e.) *aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül*

- *nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében vagy*

- *a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatúra vagy*

- *beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg.*

3. § (1) *Önkormányzati lakás szociális körülményekre való tekintettel annak a személynek adható bérbe, aki*

a.) *hajléktalan, életvitelszerűen nem lakásnak minősülő helyen tartózkodik vagy*

b.) *albérlő, családtag, szivességi lakáshasználó, vagy - az Ltv. 68. § (1-2) bek. kivételével - szociális intézményben lakik vagy*

c.) *az építésügyi ill. egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag avult vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él vagy*

d.) *zsúfolt lakáskörülmények között lakik*

- *a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba vagy*

- *a lakásban együtt lakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba vagy*

- *a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 m²-t.*

4. § (1) több személy esetén a 2-3. §-beli feltételeknek megfelelő személyek körén belül - a bérbeadáskor érvényesítendő - további szociális feltétel, hogy a családban egy rendszeres jövedelemmel rendelkezőre több eltartott jut.

(2) Ha a családokban az egy rendszeres jövedelemmel rendelkezőre jutó eltartottak száma azonos, akkor nehezebb szociális körülmények között élőknek az tekinthető, akinél halmozottan fordulnak elő a 3. §-beli feltételek. Ezen belül - több személy esetén - rászorultabbnak kell tekinteni azt, aki hosszabb ideje él a 2-4. §-ban jelzett vagyoni jövedelmi, szociális körülmények között.

**** A dőlt betűvel szedett szöveg a Föv. Közgyűlés 35/1993. (X. 28.) sz. rendelete**

(2) A pályázatot a polgármester a helyben szokásos módon meghirdeti, valamint legkevesebb 15 napra köteles a Polgármesteri Hivatalban kifüggeszteni. A hirdetésnek tartalmaznia kell: a lakás címét, komfortfokozatát, szobaszámát, a hozzátartozó helyiségeket, a műszaki állapotot, a fizetendő havi bért, a megtekinthetőség időpontját, a pályázni jogosultak körét.

(3) A pályázatot írásban a polgármesterhez kell benyújtani, feltüntetve a pályázó nevét, címét, a vele költözők számát, nevét, rokoni fokának megjelölését, valamint mindazon adatokat, amelyek a jogosultság megítélésében szükségesek és az ennek igazolására szolgáló okiratokat.

14. § A pályázatokat a polgármester a vonatkozó iratokkal haladéktalanul megküldi a bizottságnak, mely az igényjogosultság figyelembevételével 15 napon belül kijelöli közülük a bérlet megkötésére jogosultat és 3 napon belül írásban közli a Lakáskezelő Vállalat vezetőjével a szerződés megkötése végett.

15. § (1) A szociális bérlakásnál az igényjogosultság mértéke:

- egy személy, vagy házaspár ill. élettársak esetén egy szoba,
- minden a bérlővel együtt beköltözni jogosult személy esetén további fél szoba.

(2) A bizottság a jogosultság mértékétől indokolt esetben eltérhet.

Lakásbérlet elhelyezési kötelezettség alapján

16. § A bizottság az igények figyelembevételével jelöli ki azokat a lakásokat, amelyeket cserére vagy kötelező elhelyezésre lehet felhasználni.

17. § (1) Cserelakás bérletként annak adható, aki lakáscseréjét kérte és ahhoz a bizottság hozzájárult, vagy olyan társbérletből visszamaradó személy, akinek lakásigényét a teljes lakás meghaladja és a megüresedő lakrész bérlőjéül nem jelölhető ki.

(2) Lakásban jogcím nélkül visszamaradó, bírósági ítélet alapján elhelyezendő (elvált házastárs), továbbá kényszerbérlet részére szociális lakás csak akkor adható bérbe, ha a Fővárosi Közgyűlés rendeletében meghatározott szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeknek megfelel. Ennek hiányában csak pályázati lakásra jogosult, az ott írt feltételek mellett. E feltételek hiányában amennyiben pályázati lakásra nem tart igényt, részére csak komfort nélküli, vagy szükséglakás adható bérbe. Ez esetben a bérlőt a polgármester előterjesztésére a bizottság jelöli.

(3) A szociális lakásra jogosult kényszerbérlet részére a 15. § (1) bekezdésben írt lakásigényét meg nem haladó méretű lakás ajánlható fel tekintet nélkül arra, hogy korábban önálló kertés házban lakott-e.

18. § (1) A kényszerbérlet elhelyezését mind a bérbeadó mind a kényszerbérlet kérheti a polgármestertől, aki az igénylőkről jegyzéket állít össze a bizottság részére. A sorrendről és a lakás kijelölésről a bizottság dönt.

(2) A kijelölésről a bizottság értesíti a szerződés megkötése végett a Lakáskezelő Vállalatot.

Közszolgálati bérlakás

19. § (1) A közszolgálati bérlakásokat a vállalati bérlakások kivételével a bizottság jelöli ki.

(2) A bérlőre az intézmény vagy a vállalat vezetője a polgármesterhez tesz javaslatot.

(3) Bérlőként az javasolható, aki a hivatallal, intézménnyel vagy vállalattal munka- ill. szolgálati viszonyban áll.

(4) A javasolt személyek közül a polgármester jelöli ki azt, akivel a bérleti szerződés megköthető, s erről értesíti a Lakáskezelő Vállalatot ill. a lakáskezelő szervet.

II. fejezet — Nem lakás céljára való bérbeadás

20. § (1) Lakás részben nem lakás céljára való bérbeadására akkor kerülhet sor, ha a bérlő a szükséges engedélyek birtokában a lakásban folytatható vállalkozói vagy egyéb keresői tevékenységet végez, s a lakás egy részét irodának, vagy műhelynek kívánja használni a házirend előírásaival összhangban. Ennek engedélyezésére a bizottság jogosult. Legkevesebb egy szobának azonban továbbra is lakás célját kell szolgálnia. Az engedély alapján a lakásbérleti szerződést módosítani és a lakbért kétszeresére kell emelni.

(2) Bérlőtársak esetében a lakás egy részének más célra történő használata csak a bérlőtársak hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) Ha a rendelet hatályba lépésekor a lakás egészét más célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani. A bizottság ettől eltekinthet, a Képviselő-testület utólagos, írásban történő tájékoztatása mellett.

III. fejezet — Bérlőtársi szerződés, befogadás és társbérlet

21. § (1) Bérlőtársi szerződés a házastárson kívül az élettárssal, a nagykorú gyermekkel és a szülővel köthető, amennyiben önálló lakástulajdonnal, bérlettel vagy lakás hasznélvezeti jogával nem rendelkezik.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötését a házastárs kivételével a polgármester engedélyezi. A házastársak közös kérelmére a Lakáskezelő Vállalat vezetője köteles a bérlőtársi szerződést megkötöni.

22. § (1) A lakásba befogadni a 21. § (1) bekezdésében felsoroltakon kívül csak a Ltv. 21. § (2) bekezdésében írtakat lehet.

(2) A lakásba csak annyi személy fogadható be, akiknek minimális igénye (ld. 15. § (1)) a lakás méretét legfeljebb fél szobával haladja meg.

23. § (1) Társbérleti lakrész megüresedése esetén a visszamaradó bérlőnek a bizottság engedélyezheti a megüresedett részre a bérleti szerződés megkötését ha az így együttesen bérelt lakás a jogos lakásigényét legfeljebb fél szobával haladja meg. Több visszamaradó esetén a megüresedett lakrész annak kell adni, akinek jogos lakásigénye így kielégíthető.

(2) A bizottság engedélyezheti a bérleti szerződés megkötését a megüresedett részre az esetben is, ha az a visszamaradó bérlő lakásigényét meghaladja ugyan, de jogos igényét meg nem haladó másik lakás részére nem biztosítható.

(3) Egyéb esetben a visszamaradó bérlőnek olyan cserelakást kell felajánlani, mely nem haladja meg lakásigényét és legalább olyan komfortfokozatú mint az általa lakott társbérlet.

IV. fejezet — Tartási szerződéshez való hozzájárulás

24. § (1) A lakásbérlet folytatására jogosító tartási szerződéshez a hozzájárulást a bizottság adhatja meg.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- az eltartó kiskorú és önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
- az eltartó vagy házastársa a főváros területén másik beköltözhető lakással rendelkezik,
- az eltartó személyi körülményei alapján (rokkant nyugdíjas, munkanélküli) a tartás teljesítésére nem képes,
- a bérlő életkora ill. személyi körülményei alapján tartása nem szorul,
- a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

(3) A hozzájárulás megadásának együttes feltétele, hogy a bérlő legalább 1,5 szobás bérleménnyel rendelkezzen, az eltartott a tartásra kora vagy egészségi állapota folytán ténylegesen rászoruljon, az eltartó személyi és anyagi körülményei biztosítsák az eltartás lehetőségét.

(4) A felek személyi és szociális körülményeit a Polgármester hivatala útján rendszeresen ellenőrzi.

V. fejezet — A lakás fenntartásával, felújításával és átalakításával kapcsolatos szabályok

25. § (1) A bizottság ill. a polgármester által az I-III. fejezetben írtak alapján kijelölt bérlővel ill. bérlőtárssal a bérleti szerződést a Lakáskezelő Vállalat vezetője köti meg.

(2) A bérbeadót az Ltv. 6-18. §-aiban írtak alapján megillető jogokat és terhelő kötelezettségeket a bérlet tartama alatt a Lakáskezelő Vállalat vezetője gyakorolja.

- E körben köteles biztosítani a lakás használhatóságát és a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.
- Köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, berendezései üzemképes állapotának biztosításáról, a közös helyiségek és berendezések hibáinak megszüntetéséről.
- E körben megállapodást köthet a kötelezettségek átvállalására és annak ellenében legfeljebb a bér egyharmadáig terjedő lakbér mérséklésre.
- Jogosult ellenőrizni, hogy a bérlő teljesíti-e kötelezettségeit, beleértve a bérfizetést, azok teljesítésére felszólíthatja, ha az eredménytelen, a kezelő nevében pert indíthat ellene.
- Megállapodhat a bérlővel a hibák kijavításának elszámolásában, a lakás átalakításában és korszerűsítésében.
- A bérlet megszűnése esetén eszközli a visszavételt, a bérleti díj elmaradása vagy rongálás javítása esetén jogosult a bérleti díjat ill. a kijavítás költségét az óvadékból levonni.

26. § Ha az épület karbantartása, felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy bővítése folytán a bérlő átmeneti kiköltöztetése szükséges, a cserelakás kijelölése a polgármester feladata. A felmerülő költségek és a bérleti díj különbözet elszámolása az LKV vezetőjének hatáskörébe tartozik.

VI. fejezet — Önkényes beköltözők és jogcím nélkül visszamaradók elhelyezése

27. § Aki érvényes bérleti szerződés nélkül költözik be önkormányzati tulajdonú lakásba, önkényes beköltözőnek minősül, s ha a lakást 3 napon belül felszólítás ellenére önként nem hagyja el, elhelyezési kötelezettség nélkül ki kell költöztetni.

28. § A lakást jogcím nélkül használó az Ltv. 20. § (2) bek. figyelembevételével a lakásra megállapított lakbér nyolcszorosát köteles használati díjként fizetni. A díj egy év elteltével pedig tízszeresése emelkedik.

VII. fejezet — A lakásbérlet megszűnése

29. § A lakásbérlet bérbeadó általi felmondására az Ltv. 24. § (1) a-d. pontjaiban foglalt esetekben az LKV vezetője ill. vállalati bérlakás esetén annak kezelője az e.) pont alapján a bizottság jogosult.

30. § (1) Ha a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni és a lakás kiürítve átadja, amennyiben használatbavételi díjat fizetett, annak kétszeresét, ha nem fizetett, a havi lakbér kétszeresét kell részére kifizetni. Ebből az összegből le kell vonni a lakbérhátralékot és a lakás nem rendeltetésszerű használhatósága esetén a rendbehozatal költségét.

(2) Amennyiben a bérlő magasabb komfortfokozatú vagy szobaszámú lakásra tart igényt, a két lakásbér különbözetének két évre eső összegét köteles az önkormányzat részére befizetni s letétbe kell helyeznie az új lakásbérlet óvadékát is. A bérbeadható új lakást a bizottság jelöli ki.

(3) Ha bérlő csereként alacsonyabb komfortfokozatú vagy szobaszámú lakásra tart igényt, a két lakás évi bérének különbözetét kell kifizetni részére. A felajánlható lakást a bizottság jelöli ki.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben írtak irányadók abban az esetben is, ha a bérbeadó mond fel cserelakás biztosítása ellenében és a bérlő lakás helyett pénzbeli térítésre tart igényt vagy alacsonyabb komfortfokozatú ill. szobaszámú cserelakást is hajlandó elfogadni.

31. § Aki a bérleti viszonyát pénzbeli térítés ellenében szüntette meg, csak pályázat útján hasznosított bérleményre jelölhető ki önkormányzati lakás bérlőjéül.

32. § (1) A szolgálati ill. vállalati bérlakás bérleti jogviszonya a szolgálati ill. munkaviszony fennállásáig tart. Annak megszűnése esetén a bérlő elhelyezéséről az önkormányzatnak kell gondoskodnia, ha a szolgálati ill. munkaviszonya nyugdíjazás vagy a munkaadó részéről történő rendes felmondás miatt szűnt meg. A volt bérlő legfeljebb komfortos és olyan szobaszámú lakásra tarthat igényt, mely nem haladja meg a 15. § (1) bekezdésben írt lakásigény mértékét, kivéve ha előző lakását az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta.

(2) Az (1) bekezdésben írtak nem vonatkoznak arra, aki előző lakását az önkormányzat részére felajánlotta. Részére a felajánlottal azonos minőségű lakást kell biztosítani.

(3) Bérlő halála esetén a szolgálati vagy vállalati bérlakásban maradók közül a bérleti jogot csak az folytathatja, aki ugyanazon szervvel vagy intézménnyel áll szolgálati vagy munkaviszonyban, melynek az elhunyt is alkalmazottja volt, s vállalja, hogy a többi visszamaradó is a lakásban legyen elhelyezve. Egyéb esetben a visszamaradók elhelyezéséről az önkormányzat az (1) bekezdésben írtak szerint köteles gondoskodni.

VIII. fejezet — A bérleti jog folytatása

33. § A bérlő halála esetén az Ltv. 32. § (2) bekezdésében írtakon kívül a lakásbérletet az folytathatja, akit az elhunyt bérlő a bérbeadó hozzájárulásával fogadott be és legkevesebb 5 éve, eltartó esetén 1 éve megszakítás nélkül a lakásban lakott. Nem jogosult a bérleti jog folytatására az albérlő és akinek a lakásba való befogadásához a bérbeadó csak úgy járult hozzá, hogy a bérlet folytatásának jogáról lemondott.

IX. fejezet — Lakáscseréhez való hozzájárulás

34. § (1) Önkormányzati lakás csak másik önkormányzati lakásra cserélhető a Fővárosi Közgyűlés 36/1993. (X. 28.) sz. rendeletében foglaltak betartása mellett. A cserét a polgármester engedélyezi.

*****2. § Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra, lakásokra cserélhető.**

3. § (1) A bérbeadónak a lakás elcseréléséhez való hozzájárulást meg kell tagadnia, ha:

a.) a lakás feletti rendelkezési jog hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig.

b.) ha a lakás elcseréléséhez

- a lakás tulajdonosa és hasznélvezője,

- tartási szerződés esetén az eltartó,

- bérlőtársi jogviszonynál a bérlőtárs,

- bérlő kiválasztási, vagy bérlőkijelölési jog esetén a jogosult írásban nem járult hozzá.

c.) ha a csere folytán bérlővé, bérlőtárssá válna az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlő, ill. abérlőtárs tulajdonos vagy hasznélvező az alábbi kivételekkel:

- a bérlő együttlakó házastársa

- gyermeke (örökbefogadott, mostoha, nevelt)

- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája valamint

- szülője (örökbefogadója, mostoha, nevelőszülője)

d.) társbérleti lakrész cseréje esetén a lakrészbe tartósan fertőző beteg személy kerülne

e.) a csere a 2. § tiltó rendelkezésébe ütközik.

(2) A lakás elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 14/1996 (V. 30.) SZ. RENDELET

- a.) a bérlő határozott időre szóló vagy feltétel bekövetkeztéig terjedő bérleti szerződéssel rendelkezik
- b.) a cserélő felek a jogszabályi határidőn belül nem csatolják az alábbi iratokat:
- az 1993. december 31. előtti lakáskiutalásoknál a kiutaló határozatot,
 - a lakásbérleti szerződést,
 - az adásvételi szerződést és a tulajdoni lapot ha a lakáscsere szerződéssel együtt tulajdonos változás is van
 - a lakáscsere szerződést
 - orvosi igazolást arról, hogy a társbérleti lakrészbe költözők között nincs tartósan fertőzött beteg.
- c.) társbérleti lakrész cseréje esetén a lakrészbe beköltöző személyek száma a visszamaradó társbérleti lakáshelyzetére méltánytalan terhet jelentene
- d.) a bérlőnek lakáshasználatbavételi díj tartozása, lakbértartozása vagy közüzemi díj hátraléka van és felszólításra azt még nem fizette ki. kivéve ha a másik cserélő féllel a tartozás átvállalásában írásban megállapodott
- e.) a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terheesebb feltételeit nem vállalja kivéve, ha az Ltv. 29. §-ban lévő okok fennállnak, vagy a cserélő fél a Fővárosi Közgyűlés 35/1993. sz. rendelete alapján szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyait tekintve önkormányzati lakás bérbevételére jogosult.
- (3) A bérbeadó az (1) -(2) bekezdésben nem szabályozott esetekben a lakás elcseréléséhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.
- (4) Ha a bérbeadó a lakás elcseréléséhez hozzájárul, akkor az új bérleti szerződés feltételeit nem állapítja meg terheesebben, a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél kivéve ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.
- (5) A bérbeadó a lakás elcseréléséhez hozzájáruló nyilatkozatához 90 napig, ill. jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével, ha a lakásokat nem cserélik el, a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.
- (6) A lakásokat akkor lehet elcserélni, ha mindegyik érintett bérbeadó hozzájárult a lakás, a lakások elcseréléséhez.

*** A dőlt betűvel szedett szöveg a Fővárosi Közgyűlés 36/1993. (X. 28.) sz. rendelete

(2) Az új bérlő köteles a szerződéskötés előtt az óvadékot befizetni, amennyiben a régi bérlő az általa befizetett óvadékot nem engedi át részére, vagy óvadékot még nem fizetett.

35. § A bizottság engedélyezheti a cserét nem önkormányzati tulajdonban lévő lakással is. Ez esetben az új bérlő az óvadékon túlmenően két havi bérleti díjnak megfelelő összeget köteles az önkormányzat részére befizetni.

X. fejezet — Az albérlet

36. § (1) A lakás egy része akkor adható albérletbe, ha a bérlő indokoltan és tartósan távol van: szanatóriumi kezelés, katonai szolgálat, tartós vidéki vagy külföldi munkavállalás ill. szabadságvesztés miatt, továbbá ha a bérlő életkorára és munkaképességére tekintette ez megélhetéséhez szükséges.

(2) Albérletbe csak legalább 1,5 szobás lakás egy része adható úgy, hogy legkevesebb fél szoba a bérlő kizárólagos használatában maradjon és a befogadottak száma legfeljebb 1 fővel haladja meg a 15. § (1) bekezdésében írtakat.

(3) Az albérlet létesítéséhez a bizottság hozzájárulása szükséges.

37. § Az albérletbe adott lakás után a lakbér kétszeresét kell fizetni.

38. § Az albérleti szerződést írásban és legfeljebb egy évre lehet kötni, de meghosszabbítható. A bérleti jogviszony megszűnése esetén az albérli elhelyezésre nem tarthat igényt.

XI. fejezet — A lakásbérleti díj

39. § A pályázati lakás bérleti díja a pályázaton vállalt díj.

40. § Minden más önkormányzati tulajdonú lakás bérleti díját - önkormányzati rendelet eltérő rendelkezéséig - az 1993. december 31-én hatályos jogszabályok alapján kell megállapítani.

41. § (1) Minden bérleti díj először 1994. június 1-jétől, majd minden év január 1-jétől módosítható, ennek mértékét a Képviselő-testület külön rendeletben határozza meg.

(2) A Lakáskezelő Vállalat legkésőbb december 15-ig köteles a következő évi bért a bérlőkkel közölni (kivéve 1994. év). A közlés elleni kifogásra az Ltv. 6-8. §-ban írtak az irányadók.

42. § A lakásbérleti díj támogatására való jogosultság a 16/1993. (VII. 01.) sz. rendeletnek az önkormányzati bérlakások bérlőire vonatkozó szabályai alapján állapítható meg.

III. rész — A helyiségbérlet

43. § A lakásbérlet szabályait az e részben írt eltérésekkel kell a helyiségbérletre alkalmazni.

XII. fejezet — A helyiségbérlet létrejötte

44. § (1) Helyiségbérlet csak nyílt pályázat útján nyerhető el. A pályázatot a bizottság írja ki.

(2) A pályázatra a 10. §-ban írtak az alábbi eltéréssel vonatkoznak:

A hirdetménynek tartalmaznia kell a helyiség címét, területét, a benne lévő és a hozzá tartozó helyiségek számát, műszaki állapotát, az esetleg kötelezően elvégzendő felújítást, a helyiségben

végezhető tevékenység pontos megjelölését (iroda, üzlet, raktár, műhely) a pályázatra jogosultak körét, a pályázat benyújtásának határidejét, a letétbe helyezendő bérlet összegét, valamint a pályázat tárgyalásának időpontját. A pályázatban a helyiségben folytatható tevékenység szorosan is meghatározható, amennyiben a lakossági érdekek azt megkövetelik, pl. élelmiszer üzlet, vasbolt, péküzem stb. A pályázat nyertesét a polgármester állapítja meg, és közli a Lakáskezelő Vállalattal.

(3) A pályázat eredménytelensége esetén vagy ha a lakosság ellátása megkívánja, meghatározott célra a Képviselő-testület pályázat nélkül is jelölhet ki bérletet a helyiségre.

45. § Helyiségbérlet csak meghatározott időre, legfeljebb 6 évre köthető. Amennyiben az ott folytatandó tevékenység igen nagy értékű beruházást igényel, 10 évre köthető, előbérleti jog biztosítsa mellett és lejárat előtt 5-5 évre meghosszabbítható. A bérlet megszűnése esetén a bérlet cserehelyiségre nem tarthat igényt.

XIII. fejezet — A helyiségbérleti szerződés

46. § A lakóépületben lévő helyiségre a bérleti szerződést az LKV, önálló ingatlanban lévőre a polgármester köti meg, és ennek megfelelően gyakorolják a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket.

47. § A szerződés megkötése előtt a bérlet köteles 6 havi bérlet óvadékként letétbe helyezni, amelyet külön letéti számlára kell befizetni. Abból a bérletdíj és a bérlet megszűnése esetén a rendeltetésszerű alkalmazáshoz szükséges javítások fedezhetőek. A fennmaradó összeget 8 napon belül a bérletnek vissza kell fizetni.

48. § (1) A bérlet díj a pályázaton felkínált összeg. Ha a bérlet a bérletet nem pályázaton nyerte el, a bérlet díját a hasonló helyiségek díjának alapulvételével a Képviselő-testület határozza meg.

(2) A bérlet díj először 1994. július 1-jével, majd minden év január 1-jével módosítható. Ennek mértékét a Képviselő-testület határozza meg. Az új bérlet érvénybelépés előtt legalább 15 nappal a bérlettel közölni kell.

49. § A bérleti szerződésbe kell foglalni a bérlet által a helyiségben folytatható tevékenységet, azt megváltoztatni csak a bizottság engedélyével lehet.

50. § Az önkormányzattól bérelt helyiség albérletbe, vagy üzemeltetésre nem adható.

XIV. fejezet — Bérbeadási hozzájárulás

51. § A bérlet jog átruházásához a bizottság járulhat hozzá, de feltételként kikötheti, hogy az új bérlet is csak az elődje által kötött vagy az új szerződésben meghatározott tevékenységet folytathatja. Az átvevő köteles egy évi bérlet díjnak megfelelő összeget az önkormányzat számlájára befizetni és a 46. §-ban írt óvadékot letétbe helyezni.

52. § A helyiség bérletének cseréjéhez a bizottság járulhat hozzá. Ez esetben is kiköthető, hogy az új bérlet a helyiséget a megelőzővel azonos célra használja. Az új bérlet köteles az előző bérlet által fizetett bérlet díjat fizetni, 6 havi bérlet díjnak megfelelő összeget az önkormányzat számlájára befizetni, továbbá letétbe helyezni a 47. §-ban írt óvadékot.

53. § A bérlet az általa bérlet helyiségbe a bizottság engedélyével azonos vagy hasonló tevékenységet végző más személyt bérletként befogadhat, amennyiben annak tevékenysége a helyiség rendeltetésszerű használatát nem zavarja. Ilyen esetben a bérlet díjat és az óvadék összegét másfélszeresére kell emelni.

IV. fejezet — A bérlet megszűnése

54. § Ha a bérlet a szerződés lejárat előtt felmondja a bérletet, vagy azt kisebb helyiségre cseréli, pénzbeli térítésre tarthat igényt. A térítés összege a bérbeadáskor hatályos bérlet díj összegének alapulvételével a még hátralévő időre eső bérlet díj egyharmada, kisebb helyiségre cserélés esetén a még hátralévő időre esedékes havi bérlet díjak különbözetének egyharmada. A visszatérítés mértékét a bizottság állapítja meg. A bérletdíj és a bérlet díjról csak együttesen mondhatnak le.

IV. rész — Átmeneti és zárórendelkezések

55. § (1) A Polgármesteri Hivatal az Ltv. valamint a vonatkozó törvények keretei között jogosult nyilvántartani az állampolgárok azon személyes adatait, melyeket a törvény a Fővárosi Közgyűlés és a saját rendelete alapján a bérbeadás feltételeinek megállapításához ill. a bérbeadási hozzájárulás megadásának tárgyában való döntéshez szükségesek.

(2) A szociális bérlakásra igényt tartókat a Fővárosi Közgyűlés és e rendeletben meghatározott adatok igazolására a Polgármesteri Hivatala útján felhívja. Az adatokról nyilvántartást kell vezetni.

(3) A jövedelmi helyzet megállapítására az igénylőnek a megelőző évi személyi jövedelemadó bevallásában szereplő adatokat kell szolgáltatnia, az adatszolgáltatási kötelezettség kiterjed az együttélő nagykorú hozzátartozókra is. Munkanélküli esetében a munkanélküli ellátásra vonatkozó adatok szolgálnak alapul.

(4) A vagyoni helyzet megállapításának alapját az érintett nyilatkozata képezi.

(5) A Polgármesteri Hivatal nyilvántartásában szereplő jogszabály alapján vezetett adat igazolására az igénylő nem kötelezhető.

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 14/1996 (V. 30.) SZ. RENDELET

(6) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni kizárólag e rendeletben szabályozott körben a bérbeadáshoz, bérbeadói hozzájárulás megadásához, valamint a szociális jövedelmi és vagyoni helyzet elbírálásához lehet felhasználni.

(7) A korábban beadott lakásigénylések a rendelet hatálybalépésével érvényüket veszítik.

56. § A rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai, a Fővárosi Közgyűlés 35/1993. (X. 28.) és 36/1993. (X. 28.) sz. rendeletei, továbbá a Ptk. előírásai az irányadóak.

57. § E rendeletben foglaltakat 1994. január 1-jétől kell alkalmazni.

INDOKOLÁS

1. §-hoz A rendelet meghatározza azokat a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, melyekre a rendelet hatálya kiterjed.

2. §-hoz A tulajdonosi jogok gyakorlására a Lakásügyi Bizottság, a polgármester valamint a Lakáskezelő Vállalat vezetője átruházott hatáskörben jogosult a rendelet további szakaszaiban meghatározott jogkörrel és esetekben.

3. §-hoz A rendelet meghatározza, hogy milyen jogviszony alapján keletkezhet lakásbérlet, valamint meghatározza, hogy az egyes lakások a Képviselő-testület döntése alapján mely bérleti jogviszony keretében használhatók fel.

4-8. §-hoz A rendelet meghatározza azokat a közös szabályokat, amelyek irányadóak mindenféle lakásbérleti jogviszony keletkezésénél, valamint szabályozza a bérleti jogviszony időtartamát és a bérleti jogviszony keletkezése esetén a letétbe helyezendő óvadék összegét.

9-11. §-hoz A pályázati lakásoknál a piaci árviszonyok érvényesülnek, mivel a pályázat során a legmagasabb bérleti díjat ígérő személlyel kell a bérleti szerződést megkötni.

12-15. §-hoz A Fővárosi Közgyűlés 35/1993. sz. rendelete meghatározza a szociális bérlakáshoz való jutás feltételeit. Ezen keretek között lehet pályázni szociális bérlakásokra. A rendelet meghatározza a szociális bérlakásnál az igényjogosultság mértékét.

16-18. §-hoz A rendelet meghatározza, hogy elhelyezési kötelezettség alapján milyen lakást kell biztosítani az arra jogosult részére.

19. §-hoz A közszolgálati lakás jellemzője az, hogy annak bérlője a hivatallal, intézménnyel, vagy vállalattal munka ill. szolgálati viszonyban áll és a bérleti jog ezen jogviszony fennállása idejére terjed csak ki.

20. §-hoz Lakás nem lakás céljára csak meghatározott esetekben és feltételek fennállása mellett adható bérbe és ebben az esetben is legalább egy szobának továbbra is lakás célját kell szolgálni. Lakás nem lakás céljára való bérbeadása esetén a bérleti díj összege kétszeresére emelkedik.

21-23. §-hoz A rendelet ezen szakaszai szabályozzák, hogy a törvényben kötelezően előírt esetekben kívül kívül létesíthető bérlőtársi szerződés, valamint azt is, hogy kit lehet befogadni a lakásba. A társbérletek megszüntetése érdekében szükséges meghatározni azt, hogy a visszamaradó bérlő milyen esetekben jogosult a megüresedett társbérleti részre is bérleti szerződést kötni.

24. §-hoz A rendelet meghatározza azokat a feltételeket, amelyek esetén az önkormányzat mint bérbeadó tulajdonos hozzájárul a lakásbérlet folytatására jogosító tartási szerződéshez.

25-26. §-hoz Meghatározza a bérleti szerződés megkötésére jogosult személyt, valamint a bérleti jogviszony tartama alatt a bérbeadót megillető jogok és kötelezettségek gyakorlására jogosultat.

27-28. §-hoz Itt kerül szabályozásra az önkényes beköltözőkkel szembeni eljárás, valamint a lakást jogcím nélkül használók által fizetendő használati díj összege.

29-32. §-hoz A rendelet meghatározza a bérleti szerződés egyes megszűnési módjai esetén a bérlő részére fizetett térítés mértékét, valamint azt, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő mikor és milyen komfortfokozatú lakásra tarthat igényt.

33. §-hoz A rendelet meghatározza, hogy a bérlő halála esetén ki jogosult a bérleti jog folytatására.

34-35. §-hoz A Fővárosi Közgyűlés 36/1993. (X. 28.) sz. rendelete meghatározza a lakáscseréhez való hozzájárulás részletes feltételeit. A helyi rendelet az óvadék fizetését lakáscsere esetén előírja az új bérlő részére is.

36-38. §-hoz Önkormányzati bérlakás csak meghatározott esetekben és csak határozott időre adható albérletbe. Albérletbe adás esetén a lakásbérleti díj kétszeres összegét kell fizetni.

39-42. §-hoz A rendelet meghatározza a bérleti díj összegét.

43-45. §-hoz A lakásbérlet szabályai alapvetően vonatkoznak a helyiségbérleti szerződésre is azzal a lényeges eltéréssel, hogy helyiségbérlet csak nyílt pályázat útján nyerhető el. A helyiségbérletet pályázat útján elnyerő a megajánlott bérleti díjat köteles fizetni. Meghatározott esetekben a Képviselő-testület pályázat nélkül is jelölhet ki bérlőt a helyiségre.

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 14/1996 (V. 30.) SZ. RENDELET

46-50. §-hoz Meghatározza azt, hogy ki jogosult a helyiségekre a bérleti szerződést megkötni, valamint előírja a kötelezően letétbe helyezendő óvadék összegét. A rendelet kizárja az önkormányzattól bérelt helyiség albérletbe vagy üzemeltetésbe adását.

51-53. §-hoz Meghatározza a bérleti jog átruházásának feltételeit, valamint a bérleti jog cseréjéhez való hozzájárulás követelményeit, továbbá azt is, milyen esetekben lehet a bérlő által bérelt helyiségbe más személyt bérlőtársként befogadni.

54 §-hoz Meghatározza a bérleti jogviszony felmondása esetén vagy kisebb helyiségre történő csere alkalmával a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés mértékét.

55-57. §-hoz A bérbeadás feltételeinek megállapításához és a bérbeadói hozzájárulás megadásának tárgyában való döntéshez szükséges adatok szolgáltatásának és kezelésének rendjére nézve határozza meg a követendő eljárást. A rendelet meghatározza, hogy a rendeletben nem szabályozott kérdésekben mely jogszabályok előírásai az irányadóak, valamint a rendelet hatálybalépésének időpontját is.

B u d a p e s t , 1994. február

A kihirdetés napja: 1994. február 21.