

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

**35/1995. (XI. 02.) számú rendelet
a lakások és helyiségekről bérletéről szóló 9/1995. (III. 30.) sz. és a 23/1995.
(VIII. 31.) sz. rendelettel módosított
3/1994. (III. 01.) sz. rendeletének módosításáról**

- 1. §** A rendelet 3. §-a az alábbiak szerint módosul:
3. § A lakásbérlet létrejöhet:
a, pályázat alapján
b, bérlő kijelölési jog alapján
c, a törvényben előirt elhelyezési kötelezettség alapján
d, másik lakás leadása ellenében,
e, kényszerbérlet felszámolása végett,
f, másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség alapján, vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében,
g, lakáscsere alapján,
h, munka ill. szolgálati (köztisztviselő, közalkalmazott) jogviszony alapján
- 2. §** A rendelet 4. §-nak (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
4. § (1). Lakásbérleti szerződés - közszolgálati bérlakás kivételével - csak olyan magyar állampolgárral vagy állandó letelepedési engedéllyel rendelkező személlyel köthető, aki maga vagy házastársa (élettársa) a főváros területén önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal vagy bérlettel nem rendelkezik.
- 3. §** A rendelet 6. §-a az alábbiak szerint módosul:
6. § (1) Önkormányzati bérlakásra - a 34. és 35. §-ban irt csere esetét kivéve - csak határozott időre - legfeljebb hat évre - köthető bérleti szerződés, mely a lejárat előtt ismételten, további öt-öt évre meghosszabbítható. A szerződésben az előbérleti jogot biztosítani kell.
(2) A 34. és 35. §-ban irt csere esetén a bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni, ha a cserealapot képező lakások bérleti joga is határozatlan időre szól.
(3) Szolgálati és vállalati bérlakásra csak határozott időre, a munka illetve a szolgálati viszony lejártáig köthető bérleti szerződés.
- 4. §** A 9. §(1). bekezdése az alábbiak szerint módosul:
9. §(1). Az üres vagy megüresedett lakások közül a Bizottság jelöli ki a pályázati úton bérbe adható lakásokat. A pályázatot a Bizottság által meghatározott feltételeknek megfelelően a polgármester írja ki.
- 5. §** A 12. § az alábbiak szerint módosul:
12. § A szociális bérlakásokat az üres vagy megüresedett bérlakások közül a Bizottság jelöli ki.
- 6. §** (1) A 30 § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
(1) Ha a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni és a lakást kiürítve átadja, amennyiben használatbavételi díjat fizetett annak kétszeresét, ha nem fizetett az évi lakbér kétszeresét kell részére kifizetni. Ebből az összegből le kell vonni a lakbérhátralékot és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a rendbehozatal költségeit.
(2) A 30 § (3) bekezdése a következők szerint módosul:
(3) Ha a bérlő csereként alacsonyabb szobaszámú vagy komfortfokozatú lakásra tart igényt, a cserével érintett lakások két évi bérének különbözetét kell kifizetni részére. A bérbe adható lakást a Bizottság jelöli ki.
- 7. §** A rendelet 31. §-a az alábbiak szerint módosul:
31. § Aki a bérleti jogviszonyát pénzbeli térítés ellenében szüntette meg önkormányzati bérlakásra öt évig nem tarthat igényt. Ezt követően sem jelölhető ki szociális bérlakás bérlőül.
- 8. §** (1) A rendelet 35 §-a az alábbiak szerint módosul.
35 § A Bizottság engedélyezheti a cserét nem önkormányzati tulajdonban lévő lakással is. Ez esetben az új bérlő az óvadékon túlmenően hat havi bérleti díjnak megfelelő összeget köteles az Önkormányzat részére megfizetni.
(2) A bizottság a cserét abban az esetben engedélyezheti, ha a cserével érintett ingatlanok közül a magántulajdonban lévő ingatlan már legalább két éve van a kérelmező (tulajdonosa) tulajdonában.
- 9. §** A 39. § az alábbiak szerint módosul:
39. § A lakásbérleti díjról külön rendelet intézkedik.
- 10. §** A 40. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

40. § (1) A lakások bérleti díja minden évben módosítható. A módosítás mértékét a Képviselő-testület rendeletben határozza meg.

(2) A kihirdetett rendeletben megállapított lakbért legalább a rendelet hatályba lépését megelőző 15 nappal kell a bérlőkkel közölni.

11. § (1) A 44. § (1) bek. az alábbiak szerint módosul:

44. § (1) *Helyiségbérllet a Bizottság döntésének megfelelően nyilvános, vagy meghívásos pályázat útján nyerhető el. A pályázatot a Bizottság által meghatározott feltételek alapján a polgármester írja ki.*

(2) A 44. § (2) bekezdésének utolsó mondata az alábbiak szerint módosul:

A pályázat nyertesét a polgármester állapítja meg a 44. § (1) bek. alapján, és intézkedik a bérleti szerződés megkötéséről.

(3) A 44. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki és a jelenlegi (3) bek. (4) bek-re változik:

(3) *Meghívásos pályázat kiírására akkor kerülhet sor, ha a Bizottság az ingatlant meghatározott tevékenység céljára kívánja bérbe adni.*

12. § A 45. § az alábbiak szerint módosul:

45. § (1) *Helyiségbérllet meghatározott időre legfeljebb öt évre, illetve amennyiben az ott folytatandó tevékenység nagyobb értékű beruházást igényel tíz évre köthető.*

(2) A határozott időre szóló szerződésben előbérleti jogot kell biztosítani, s az a lejárat előtt többször is öt-öt évre meghosszabbítható.

(3) A bérllet megszűnése esetén a bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

13. § 47. § az alábbiak szerint módosul:

47. § *A helyiségbérlletnél az 5. §-ban meghatározott óvadék hat havi bér összegének felel meg, melynek felhasználására egyebekben az 5. §-ban írtak az irányadók.*

14. § A 48. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

48. §(1) *A bérleti díj a nyertes pályázó által megajánlott összeggel azonos. Ha a bérlő a bérleti jogot nem pályázat alapján szerezte a bérllet díját a hasonló helyiségek bérleti díjának alapul vételével a bizottság határozza meg.*

15. § 50. § az alábbiak szerint módosul:

50. §(1) *Az önkormányzattól bérelt helyiség albérlletbe, harmadik személynek használatra vagy üzemeltetésre csak a Bizottság engedélyével adható, ha a bérlő attól tartósan indokoltan távol van.*

(2) Az engedély nélküli albérlletbe, használatba adás vagy üzemeltetésre történő átengedés szerződésszegésnek minősül és amennyiben a bérlő a kifogásolt magatartást felszólítás ellenére 30 napon belül nem szünteti meg, a bérleti szerződést fel kell mondani.

16. § Jelen rendelet a 9. §-ban írtak kivételével kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. A 39. és 40. § az új rendelet hatályba lépésével veszti hatályát.

B u d a p e s t , 1995. november 2.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna sk.
j e g y z ő

Dr. Mester László sk.
polgármester

INDOKOLÁS

A lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény végrehajtása tárgyában kiadott önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület a Köztársasági Megbízott észrevételei, valamint a Vagyongazdálkodási Bizottság indítványa alapján 9/1995. (III. 30). valamint a 23/1995. (VIII. 31). sz. rendeleteivel módosította. A módosítások azonban nem terjedtek ki a rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült valamennyi problémára és nem mindenben oldották meg az egyes rendelkezések értelmezésével kapcsolatban felmerült eltéréseket. Mindez szükségessé tette a rendelet átfogóbb módosítását, melynek részletesebb indokai a következők:

1-4-5. §-hoz: A gyakorlatban nem lehetett megvalósítani a lakások hosszabb időre történő besorolását aszerint, hogy azok milyen célra pl: pályázati bérlakásra vagy szociális bérlakásnak használhatók fel. Bebizonyosodott, hogy csak a lakások megürülésével egyidejűleg operatív módon dönthető el, hogy azt milyen célra lehet illetve kell felhasználni. Kerülni kell ugyanis, hogy egyes lakások hosszabb ideig üresen álljanak. A szükséges gyors döntések meghozatalára így a ritkábban üléselő Képviselő-testület nem, hanem csak az operatív Lakásbizottság alkalmas. Ez indokolta a 3. §-ból a Képviselő-testület besorolási jogkörének mellőzését, s ezzel egyidejűleg a 9. §(1) bekezdésének és a 12. §-nak oly módosítását, hogy a kijelölési jogkört a Lakásügyi Bizottság gyakorolja.

- 2. §-hoz:** Az állandó letelepedési engedéllyel rendelkező személyek elhelyezés szempontjából a magyar állampolgárokkal egy tekintet alá esnek, ennek a rendeletben is kifejezésre kell jutnia.
- 3. §-hoz:** A lakások cseréjére többnyire olyan bérlők között került sor, akik határozatlan időre kötött szerződéssel rendelkeznek. Ilyen esetben viszont méltánytalannak mutatkozna a cserét követően a bérlői szerződést határozott időre megkötni. Ezen túlmenően ez a rendelkezés alkalmas arra, hogy a bérlőket a szabályos cserétől visszatartsa, s törvénytelen megoldásokra készítse. Szükségesnek mutatkozik ezért, hogy határozatlan időre szóló bérlet elcserélése esetében lehetőség legyen az új bérlői szerződés határozatlan időre történő megkötésére is.
- 6. §-hoz:** A jelenlegi szabályozás, mely a bérletnek az Önkormányzat részére történő felajánlása esetén 2 havi bér, kisebb vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélés esetén 1 évi díjkülönbözet kifizetésére ad lehetőséget nem készíti a bérlőket az Önkormányzat részére történő felajánlásra, sokkal inkább a lakással való manipulálásra. Nem segíti így a lakásgazdálkodást, a megfelelő mobilitást. Indokolt ezért a lakást önként átadó részére az évi lakbér kétszeresét, a kevesebb szobaszámú, illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakást kérőnek pedig a két évi bérkülönbözetét felajánlani.
- 7. §-hoz:** Nem mutatkozik indokoltnak, hogy aki bérlői jogáról pénzübeni térítés ellenében lemond rövid időn belül akár pályázat útján is önkormányzati bérlakáshoz jusson. Minimálisan öt évben indokolt meghatározni azt az időtartamot amelyen belül az ilyen személy nem juthat önkormányzati bérlakáshoz. Az ezt követő időszakban sem jogosult szociális bérlakásra.
- 8. §-hoz:** A nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás cseréje önkormányzati tulajdoni lakással sok esetben a bérlői jog jogszabály rendelkezésétől eltérő módon való megszerzését leplezi. Az ily manipulációtól történő visszatartás érdekében indokolt ilyen esetben az Önkormányzat részére való befizetés összegét 2 hónapi bérlői díjről 6 hónapra felemleni.
- 9-10. §-hoz:** A hatályos rendelkezések szerint a Képviselő-testületnek a Fővárosi Közgyűlés rendeletében meghatározott körben rendeletet kell alkotnia a kerület önkormányzati tulajdonú lakásainak béréről. Ez indokolja a 39. § megváltoztatását és a 40. § új szövegét is.
- 11. §-hoz:** A § jelenlegi szövege szerint a helyiségek bérlői joga csak nyílt pályázat formájában nyerhető el. Nem látszik indokoltnak kizárni egyrészt annak lehetőségét, hogy a helyiségbérlet elnyerésére nyilvános pályázatot (licitet) írjanak ki vagy indokolt esetben a pályázaton csak meghívott természetes illetve jogi személyek vegyenek részt. A döntés jogát a helyiséggazdálkodással megbízott Vagyongazdálkodási Bizottságra indokolt ráruházni, a tekintetben, hogy a pályázat milyen módját választja, s fel kell hatalmazni arra is, hogy adott esetben pályázat nélkül jelöljön ki bérlőt. Annak érdekében ugyanis, hogy az egyes helyiségek ne álljanak hosszabb ideig üresen nem lenne célszerű e jogkört a ritkábban ülésező Képviselő-testületre ruházni. Ugyanakkor értelemszerű, hogy a pályázat nyertesét a polgármesternek csak akkor kell közölnie a Lakáskezelő Vállalattal, ha az jogosult a bérlői szerződés megkötésére. Más esetben ugyanis a polgármester jogosult az önkormányzat képviseletében a szerződést megkötni.
- 12. §-hoz:** Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre határozott időtartamra öt évre köthető bérlői szerződés, nagyobb összegű beruházás esetén azonban a bérlői szerződés tíz évre köthető.
- 13. §-hoz:** Indokolt volt a helyiségbérleti szerződések megkötése esetében fizetendő óvadék összegének pontosabb meghatározása.
- 14. §-hoz:** A helyiségbérleti díj összegének megállapításának jogát indokolt ugyancsak a kellő operativitással rendelkező Vagyongazdálkodási Bizottságra ruházni.
- 15. §-hoz:** Miután az albérletbe adást a Vagyongazdálkodási Bizottság engedélyezi, és vizsgálja annak indokoltságát, szükségtelen leszűkíteni a hozzájárulás lehetőségét azon bérleményekre, amelyek két helyiségből állnak, ugyanakkor meg kell adni a lehetőséget a Bizottságnak arra is, hogy indokolt esetben a használatba vagy üzemeltetésbe adást is engedélyezze.
- 16. §-hoz:** Miután a rendelet hatálybalépése a bérlői szerződések feltételeit több tekintetben megváltoztatja az hastályba léptetéshez szükséges 30 napi határidőt biztosítani. Kivétel ez alól a 7. § mely szerint a lakbért külön rendeletben kell meghatározni. fenti rendelet hatálybaléptetése azonban csak a Fővárosi Önkormányzat tárgybani rendelete hatálybalépését követően történhet.

B u d a p e s t , 1995. november 2.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna sk.
j e g y z ő

Dr. Mester László sk.
polgármester