

Hatályon kívül helyezte: 30/2006. (IV.28.) rendelet**14/1996. (V. 30.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati 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 tulajdonjoguk 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 bérlakásokra is.

A bérbeadói jogok gyakorlására jogosultak

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

1. a lakások tekintetében a Képviselő-testület Lakásügyi Bizottsága
2. a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a Képviselő-testület Vagyongazdálkodási Bizottsága
3. a Polgármester
4. a Lakáskezelő Vállalat vezetője

(2) Az (1) bek. nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármely lakás vagy helyiség tekintetében a bérbeadói jogot közvetlenül gyakorolja.

II. rész — A lakásbérlet**I. fejezet — A Lakásbérlet létrejötte - A lakásbérlet fajtái**

3. § (1) A lakásbérleti jogviszony az arra jogosultak által megkötött bérleti szerződéssel jön létre.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésére jogosultak:

a.) A bérbeadó részéről az e rendelet 43. §-ban meghatározott esetben a polgármester, minden más esetben a Lakáskezelő vállalat vezetője.

b.) A bérlő részéről az, aki az e rendelet előírásai szerint

- 1.) pályázati lakás
- 2.) szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek esetén bérbe adott önkormányzati lakás
- 3.) bérlőkijelölési jog alá eső lakás
- 4.) szolgálati lakás
- 5.) kényszerbérlet felszámolása
- 6.) másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség teljesítése, vagy közérdekű cél megvalósítása esetében a bérlő kijelölésére jogosult által
- 7.) lakáscsere jóváhagyásával,
- 8.) lakás leadása folytán

- 9.) elhelyezési kötelezettség teljesítésével,
- 10.) visszamaradt bérlő elhelyezésével,

a bérleti szerződés megkötésére jogot szerzett.

Közös szabályok

4. § 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.

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

b.) Szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek alapján történő bérbeadás esetén a Polgármester engedélyezheti az óvadék fele részének 1 éven belüli részletekben való befizetését.

(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. Az elszámolás és a visszafizetés iránt a Lakáskezelő Vállalat intézkedik.

6. § (1) Önkormányzati bérlakásra a 3.§. (1), (2), (3) bekezdésében szereplő esetekben csak határozott időre, legfeljebb 6 évre köthető bérleti szerződés, mely a lejárat előtt ismételen, öt-öt évre meghosszabbítható. A szerződésben az előbérleti jogot biztosítani kell.

(2) A 3.§. (7) bekezdés (lakáscsere) esetén kötendő bérleti szerződésre a 34 - 35. §-ban foglalt speciális rendelkezések az irányadóak.

(3) Szolgálati bérlakásra a munka illetve a szolgálati viszony lejártáig köthető bérleti szerződés.

7. § Bérbeadni csak üres vagy megüresedett lakást lehet.

a) Üres a lakás, ha az önkormányzat építette vagy üresen vásárolta, cserelakást adott helyette.

b) 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 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.

A pályázati lakás

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.

(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 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.

11. § (1) A bérleti szerződéskötésre vonatkozó jogot 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.

Szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek esetén bérbe adott önkormányzati lakás

12. § A szociális, vagyoni, jövedelmi feltételek alapján bérbe adott önkormányzati lakásokat az üres vagy megüresedett lakások közül a Bizottság jelöli ki.

13. § (1) A bérlakás bérletére az pályázhat, aki megfelel a Fővárosi Közgyűlés 35/1993.(XI.15.)sz. rendeletében meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek és legkevesebb 5 éve tartózkodási helye a XVIII. kerületben van, vagy 5 éve folyamatosan a kerületben munkahellyel rendelkezik.

**** 2.§.** *Önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek a következők:*

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa) ill. vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója a tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása és

b) mind a bérlő családja mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét és

c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 250-szeresét meghaladja és

d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül

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

- a lakását a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra vagy

- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.

**** A dőlt betűvel szedett szöveg a Főv.Közgyűlés 35/1993.(XI.15.)sz. rendelete**

(2) A pályázatot a Polgármester a helyben szokásos módon meghirdeti, valamint legkevesebb 15 napra köteles a Polgármesteri Hivatalban kifüggeszteni.

A hirdetésménynek 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 valamint a lakás fenntartással kapcsolatos költségekre vonatkozó fizetési képesség figyelembevételével 45 napon belül kijelöli közülük a bérlet megkötésére jogosultat és további 3 napon belül írásban közli a Lakáskezelő Vállalat vezetőjével a szerződés megkötése végett.

15. § (1) A bérlakásoknál 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 (személyi-, szociális körülmények és egészségügyi ok folytán) 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 ezt kérte és ahhoz a Bizottság hozzájárult, vagy olyan társbérletből visszamaradó személynek, 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 kényszerbérlő részére szociális feltételekkel 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. Ebben az esetben a bérlőt a Polgármester előterjesztésére a Bizottság jelöli ki.

18. § (1) A kényszerbérlő elhelyezését mind a bérbeadó, mind a kényszerbérlő 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 céljából a Lakáskezelő Vállalatot.

Önkormányzati szolgálati bérlakás

19. § (1) A szolgálati bérlakásokat a Bizottság jelöli ki.

(2) A bérlőre az intézmény vezetője a Polgármesterhez tesz javaslatot.

(3) Bérlőként az javasolható, aki a hivatallal, intézménnyel 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) Az 1994. január 1. után keletkezett lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani, ha a bérlő a lakást a Lakásügyi Bizottság engedélye nélkül részben vagy egészben nem lakás céljára használja. A felmondás előtt a törvényben meghatározott határidők betartásával a bérlőt fel kell hívni a kifogásolt magatartás megszüntetésére és ennek elmaradása esetén a törvényes következményekre. A Bizottság a lakásbérlet felmondásától eltekinthet és utólag a Képviselő-testület írásban történő tájékoztatásával engedélyezheti a mindenkor lakásbérleti díj ötszörös összegének megfizetése mellett a nem lakás céljára való használatot.

(4) Az (1) és (3) bekezdésben meghatározott, az alaplakbért meghaladó összeg az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számláját illeti meg.

III. fejezet — Bérlőtársi szerződés, befogadás és társbérlet

21. § (1) Bérlőtársi szerződés a házastárson kívül az élettárrsal, a nagykorú gyermekkel nagykorú testvérrel 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 megkötni.

22. § (1) A lakásba befogadni a Ltv.21.§. (2) bekezdésben felsoroltakon kívül csak azt a személyt lehet, akinek befogadásához a Lakásügyi Bizottság hozzájárult.

(2) A lakásba csak annyi személy fogadható be, akiknek minimális igénye (ld. 15.§. (1) bek.) 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 lakrészt 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 Lakásügyi Bizottság a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartó kiskorú és önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
- b) az eltartó személyi körülményei alapján (rokkant nyugdíjas, munkanélküli) a tartás teljesítésére nem képes,
- c) a bérlő életkora ill. személyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
- d) 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 tartási szerződés teljesítését 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 köti meg.

(2) A bérbeadót a Ltv. 6 -18. §-aiban írtak alapján megillető jogokat és terhelő kötelezettségeket a bérleti jogviszony tartama alatt a Lakáskezelő Vállalat gyakorolja: a bérbeadó

- a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni,
- köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák 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 pert indíthat ellene,
- megállapodhat a bérlővel a hibák kijavításának elszámolásában, a lakás átalakításában és korszerűsítésében,
- a bérlet megszűnése esetén intézkedik a lakás átvételéről.

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

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, amely iránt a Polgármester jogosult intézkedni.

28. § (1) Azon jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezésre nem tarthat igényt az Ltv. 20.§. (2) bekezdés figyelembevételével a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér nyolcszorosát, egy év elteltével pedig tízszeresét köteles használati díjként fizetni, amennyiben a lakást felszólítás ellenére határidőn belül önként nem hajlandó kiüríteni.

(2) A használati díj lakbért meghaladó összege az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számláját illeti meg.

VII. fejezet — A lakásbérlet megszűnése

29. § A lakásbérlet bérbeadó általi felmondására jogosult:

- a) az Ltv. 24.§. (1) a-d. pontjaiban foglalt esetekben az LKV vezetője,
- b) az Ltv. 24. §. (1) e. pontja esetén a Bizottság

30. § (1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni és a lakást kiürítve átadja az évi lakbér tízszeresét kell részére kifizetni. Ebből az összegből le kell vonni a lakbérhátralékot és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a rendbehozatal költségeit. Az elszámolás összegét az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számlájáról kell kifizetni.

(2) Amennyiben a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő magasabb komfortfokozatú vagy szobaszámú lakásra tart igényt, a két lakásbér különbözetének tíz évre eső összegét köteles az önkormányzat részére befizetni az önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számlájára, s letétbe kell helyeznie az új lakásbérlet óvadékát is. A bérbe adható másik lakást a Bizottság jelöli ki.

(3) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő csereként alacsonyabb szobaszámú vagy komfortfokozatú lakásra tart igényt, a cserével érintett lakások tíz évi bérének különbözetét kell kifizetni részére, s letétbe kell helyeznie az új lakásbérlet óvadékát is.

Az évi különbözeti lakbér tízszeresét az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számlájáról kell kifizetni. A bérbe adható lakást a Bizottság jelöli ki.

(4) Az (1) - (3) bekezdésben írtak irányadók 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 jogviszonyát pénzbeli térítés ellenében szüntette meg, önkormányzati bérlakásra öt évig nem tarthat igényt. Ezt követően sem jelölhető ki szociális alapon bérbe adott bérlakás bérlőjéül.

32. § (1) A szolgálati bérlakás az Önkormányzattal és intézményeivel szolgálati jogviszonyban álló személyeknek adható bérbe.

(2) A szolgálati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszony a szolgálati illetve munkaviszony fennállásáig tart.

(3) A szolgálati jogviszony, illetve a munkaviszony megszűnése esetén a bérlő köteles az elhelyezéséről gondoskodni, kivéve ha az Önkormányzatnak határozatlan időtartamú bérleti jogviszonyú cserelakást adott le. Ebben az esetben cserelakásként annak megfelelő önkormányzati bérlakásra jogosult.

(4) Amennyiben az Önkormányzat vagy annak Intézményeivel fennálló szolgálati jogviszony időtartama több mint húsz év, a Lakásügyi Bizottság javaslatára a Polgármester méltányosságból a szolgálati jogviszony megszűnése esetén másik lakásban elhelyezést biztosíthat.

VIII. fejezet — A bérleti jog folytatása

33. § A bérlő halála esetén az Ltv. 32.§-a értelmében :

(1) az eltartó a lakásbérleti jogot csak akkor folytathatja, ha

a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult

b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási, vagy ha bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá

c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább 1 év eltelt.

(2) Önkormányzati bérlakás esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult az, akit a Ltv. alapján a bérlő a bérbe adó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba feltéve, ha a bérlő befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

IX. fejezet — Lakáscseréhez való hozzájárulás

34. § (1) Önkormányzati lakás bérleti jogviszonya csak

a) másik önkormányzati lakás bérleti jogviszonyára, valamint

b) magántulajdonú lakás és házas ingatlan tulajdonjogával cserélhető.

(2) a) Az (1) bekezdés a). pontja esetén a hozzájárulást a Polgármester adja meg. Ebben az esetben az új bérlő köteles a bérleti szerződés megkötése előtt az 5.§-ban meghatározott óvadékot a Lakáskezelő Vállalat számlájára megfizetni, kivéve ha a régi bérlő az általa befizetett óvadékot részére átengedi.

b) Az (1) bekezdés b). pontja esetén a cseréhez a hozzájárulást a Lakásügyi Bizottság adja meg. Ebben az esetben az új bérlő köteles a bérleti szerződés megkötése előtt az 5.§-ban meghatározott óvadékot a Lakáskezelő Vállalat számlájára, valamint 2 évi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számlájára megfizetni.

35. § A cseréhez való hozzájárulás és megtagadás feltételeit a Fővárosi Közgyűlés 36/1993.(XI.15.)sz. rendelete határozza meg.

3.§. (1) A bérbe adónak 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 járultak hozzá.

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

- a bérlő együttlakó házastársa,

- gyermeke (örökbefogadott, mostoha, nevelt),

- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint

- szülője (örökbefogadó, mostoha, nevelőszülője)

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

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

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. dec. 31. előtti lakáskiutalásoknál a kiutaló határozatot,

- a lakásbérleti szerződést,

- az adás-vételi 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 fertőző beteg.

c) társbérleti lakrész cseréje esetén a lakrészbe beköltöző személyek száma a visszamaradó társbérlő lakáshelyzetére méltánytalan terhet jelentene,

d) a bérlőnek lakás-használatbavételi díjtartozása 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.(XI.15.) 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 hozzájárult, 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 Főv.Közgyűlés 36/1993.(XI.15.)sz. rendelete

X. fejezet — Az albérlet

36. § (1) A lakás egy része akkor adható albérletbe, ha a bérlő életkorára és munkaképességére tekintettel ez megélhetéséhez szükséges.

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

(3) Az albérlet létesítéséhez a Lakásügyi Bizottság hozzájárulása szükséges.

(4) A Lakásügyi Bizottság engedélye nélküli albérletbe adás a bérlő kötelezettségének olyan súlyú megszegése, amely felmondásra szolgál alapul. A felmondást a tudomásszerzéstől számított 8 napon belül kell megtenni. A felmondás előtt a törvényben meghatározott határidők betartásával a bérlőt fel kell hívni a kifogásolt magatartás megszüntetésére és ennek elmaradása esetén a törvényes következményekre.

37. § Az albérletbe adott lakás után a lakbér kétszeresét kell fizetni. Ennek az egyhavi lakbért meghaladó összege az önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számláját illeti meg.

38. § Az albérleti szerződést írásban és legfeljebb egy évre lehet kötni, mely indokolt esetben a Lakásügyi Bizottság hozzájárulásával meghosszabbítható. Az albérleti jogviszony megszűnése esetén az albérlő köteles a bérlakást elhelyezési igény nélkül a megszűnését követő 3 napon belül elhagyni.

XI. fejezet — A lakásbérleti díj

39. § A lakásbérleti díjról külön rendelet intézkedik:

Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat 40/1995. (XII.14.) sz. rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről.

III. rész — A helyiségbérlet

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

XII. fejezet — A helyiségbérlet létrejötte

41. § (1) Helyiségbérlet 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 pályázatra az 10.§-ban írtak az alábbi eltéréssel vonatkoznak:

A hirdetésnek tartalmaznia kell a helyiség címét, területét, a benne lévő és a hozzátartozó helyiségek számát, műszaki állapotát, az esetleg kötelezően elvégzendő felújítást, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését (iroda, üzlet, raktár, műhely), a pályázatra jogosultak körét, a pályázat benyújtásának határidejét, a letétbe helyezendő bánatpénz összegét, valamint a pályázat tárgyalásának időpontját. A pályázatban a helyiségben folytatható tevékenység szorosan is meghatározható, amennyiben a lakossági érdekek azt megkövetelik, pld. élelmiszer üzlet, vasbolt, péküzem stb. A pályázat nyertesét a Polgármester állapítja meg a 41.§. (1) bek. alapján és intézkedik a bérleti szerződés megkötéséről.

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

(4) A pályázat eredménytelensége esetén vagy ha a lakosság alapellátása megkívánja, vagy meghatározott célra a Képviselő-testület - az előterjesztésre jogosultak kezdeményezésére - pályázat nélkül is jelölhet ki bérlőt a helyiségre.

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

(2) A szerződésben előbérleti jogot biztosítani kell. A határozott időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel a lejárat előtt többször is meghosszabbítható.

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

XIII. fejezet — A helyiségbérleti szerződés

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

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

45. § (1) A bérleti díj a nyertes pályázó által megajánlott összeggel azonos. Ha a bérlő a bérleti jogot nem pályázat alapján nyerte el, a bérlet díjára - a hasonló helyiségek bérleti díjának alapulvételével - a Vagyongazdálkodási Bizottság tesz javaslatot.

(2) A helyiségbér mértéke szabad megállapodás tárgya, melyet a mindenkori piaci viszonyok figyelembevételével kell meghatározni. A bérleti díj minden év január 1-vel az éves fogyasztói inflációs ráta százalékanak megfelelően módosítandó. Az új bért írásban, legkésőbb március 1-ig a KSH által közölt adatok alapján kell a bérlővel közölni, és egyidejűleg intézkedni a felemelt bérleti díj visszamenőleges kiszámlázása iránt.

46. § A bérleti szerződésbe kell foglalni a bérlő által a helyiségben folytatható tevékenységet, azt megváltoztatni csak a Bizottság engedélyével lehet.

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

(2) Az engedély nélküli albérletbe, 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.

XIV. fejezet — Bérbeadói hozzájárulás

48. § A bérleti jog a Bizottság hozzájárulásával ruházható át. A bérleti jog átruházása esetén az átvevő köteles egy évi bérleti díjnak megfelelő összeget az önkormányzat számlájára befizetni, és a 44.§-ban írt óvadékot letétbe helyezni.

49. § A helyiség bérleti joga a Bizottság hozzájárulásával cserélhető el. Az új bérlő köteles az előző bérlő által fizetett bérleti díjat, és 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeget az önkormányzat számlájára befizetni, valamint letétbe helyezni a 44.§-ban meghatározott óvadékot.

50. § (1) A bérlő az általa bérelt helyiségbe a Bizottság engedélyével azonos vagy hasonló tevékenységet végző más személyt bérlőtársként befogadhat, amennyiben annak tevékenysége a helyiség rendeltetésszerű használatát nem zavarja. Ilyen esetben a bérleti díjat és az óvadék összegét másfélszeresére kell emelni.

(2) A bérlőtársak a Bérleti jogról csak együttesen mondhatnak le. A bérlőtársak egyike tevékenységének megszűnése (a cég végelszámolása, felszámolása, vagy egyéb okból való megszűnése), a vállalkozó halála, a vállalkozói igazolvány visszaadása, illetve a bérleti jogról egyik bérlő részéről társának hozzájárulása nélkül történő lemondása esetén, a bérleti szerződést a megváltozott körülményeknek megfelelően módosítani kell. A visszamaradó bérlőtárssal, - amennyiben erre igényt tart - pályázat nélkül új bérleti szerződést kell kötni.

IV. rész — Átmeneti és zárórendelkezések

51. § (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 saját rendelete alapján a bérbeadás feltételeinek megállapításához ill. a bérbeadói hozzájárulás megadásának tárgyában való döntéshez szükségesek.

(2) A szociális alapon bérbeadásra került lakásra igényt tartókat a Fővárosi Közgyűlés és e rendeletében meghatározott adatok igazolására a Polgármester 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.

ALAPRENDELET

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

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

52. § 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.(XI.15.) és 36/1993.(XI.15.)sz. rendeletei, továbbá a Ptk. előírásai az irányadóak.

53. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest, XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 9/1995. (III.30.) számú és 23/1995. (VIII.31.) számú, valamint a 35/1995. (XI.2.) számú rendeletével módosított a lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/1994. (III.1) sz. rendelete hatályát veszti.

B u d a p e s t , 1996. május 30.

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

Dr. Mester László sk.
polgármester